

TRIBUNALE DI XXXXXXXXXXXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA

PROCEDURA ESECUTIVA n. 589/2012 R.G.Es.

(Udienza 25/03/2014)

Parte Procedente

PROMOSSA DA: **XXXXXXXXXX**, con sede a **XXXXXXXXXX** via **XXXXXXXXXX**
XXXXXXXXXX P.I. **XXXXXXXXXX**, in persona del titolare e legale
Rappresentante **XXXXXXXXXX** rappresentato e difeso dall'Avv.
Alfredo Frasca con il quale è domiciliata in **XXXXXXXXXX**, via Lello
da **XXXXXXXXXX** n.7.

INTERVENUTI: **XXXXXXXXXX**
con sede in **XXXXXXXXXX** via **XXXXXXXXXX (XXXXXXXXXX)**,
con domicilio eletto in **XXXXXXXXXX** in via **XXXXXXXXXX**, n. 3 presso
lo studio dell'Avv. Danile Spalvieri

Esecutati

NEI CONFRONTI DI: **XXXXXXXXXX** con sede in **XXXXXXXXXX**, Via **XXXXXXXXXX**
P.I. **XXXXXXXXXX**, avente come amministratrice la Sig.ra
XXXXXXXXXX residente in via **XXXXXXXXXX**
XXXXXXXXXX

Giudice dell'esecuzione: Dott. **R. AUDINO**

STUDIO TECNICO

ARCH. ANNA MARIA CAMPAGNA
via S. Agostino 1° trav. n. 12
00032 Carpineto Romano (RM)
C.F. CMPNMR69L48C858I
P. I.V.A. 07918431003
Email am.campagna@archiworld.it
Tel/Fax 069719478
cell. 3471151317

Rinvio al

RELAZIONE DI STIMA

Premessa

Visto il Decreto Ingiuntivo emesso in data 14/05/2012 (Cfr. all. "1/A"), visto l'Atto di pignoramento immobiliare (Cfr. all. "1/B") del 27/06/2012, depositato presso la Cancelleria del Tribunale di XXXXXXXXXXXX il 24/07/2012, notificato agli esecutati, XXXXXXXXXXXX SRL in persona del legale rappresentante, con sede in via XXXXXXXXXXXX 14, XXXXXXXXXXXX e alla Sig.ra XXXXXXXXXXXX in qualità di amministratrice della XXXXXXXXXXXX SRL, residente in via XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX () dall'Ufficiale Giudiziario in data 03/07/2012, trascritto presso l'ufficio provinciale di XXXXXXXXXXXX, sezione staccata di XXXXXXXXXXXX, il 01/08/2012, presentazione n.XX, Reg. Gen. n. XXXXX, Reg. Part. n. XXXXX (Cfr. all. "1/C"), a favore di XXXXXXXXXXXX con sede a XXXXXXXXXXXX, via XXXXXXXXXXXX, si richiede al Tribunale di XXXXXXXXXXXX, l'esecuzione forzata, dei seguenti cespiti:

1. APPARTAMENTO, SITO IN XXXXXXXXXXXX (RM), VIA XXXXXXXXXXXX, INT.2, PIANI T. - 1° - S, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.XX, P.LLA XXXX, SUB.9.
2. APPARTAMENTO, SITO IN XXXXXXXXXXXX (RM), VIA XXXXXXXXXXXX, INT.3, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.XX, P.LLA XXXX, SUB.10.
3. APPARTAMENTO, SITO IN XXXXXXXXXXXX (RM), VIA XXXXXXXXXXXX, INT.3 EDIFICIO C, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.XX, P.LLA XXXX, SUB.19.
4. LASTRICO SOLARE, SITO IN XXXXXXXXXXXX (RM), VIA XXXXXXXXXXXX, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.XX, P.LLA XXXX, SUB.23.
5. LOCALE MAGAZZINO, SITO IN XXXXXXXXXXXX (RM), VIA XXXXXXXXXXXX, INT.8, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.XX, P.LLA XXXX, SUB.31.
6. LOCALE MAGAZZINO, SITO IN XXXXXXXXXXXX (RM), VIA XXXXXXXXXXXX, INT.9, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.XX, P.LLA XXXX, SUB.32.
7. LOCALE MAGAZZINO, SITO IN XXXXXXXXXXXX (RM), VIA XXXXXXXXXXXX, INT.10, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.XX, P.LLA XXXX, SUB.33.
8. LOCALE MAGAZZINO, SITO IN XXXXXXXXXXXX (RM), VIA XXXXXXXXXXXX, INT.11, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.9, P.LLA XXXX, SUB.34.
9. LOCALE MAGAZZINO, SITO IN XXXXXXXXXXXX (RM), VIA XXXXXXXXXXXX, INT.XX, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.XX, P.LLA XXXX, SUB.39.
10. APPARTAMENTO, SITO IN XXXXXXXXXXXX (RM), VIA XXXXXXXXXXXX, PIANO T. EDIFICIO A INT.1 , CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.XX, P.LLA XXXX, SUB.502.
11. APPARTAMENTO, SITO IN XXXXXXXXXXXX (RM), VIA XXXXXXXXXXXX, PIANO T. - S EDIFICIO B INT.1 , CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.XX, P.LLA XXXX, SUB.503.
12. APPARTAMENTO, SITO IN XXXXXXXXXXXX (RM), VIA XXXXXXXXXXXX, PIANO 1°- 2° EDIFICIO C INT.4 , CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.XX, P.LLA XXXX, SUB.507.

Esecuzione Immobiliare n.589/2012

XXXXXXXXXX

contro

Verificata la documentazione agli atti, la scrivente PRECISA CHE:

- LA XXXXXXXXXXXX S.r.l., P.IVA XXXXXXXXXXXX, IN DATA **19/10/2012** HA DEPOSITATO PRESSO LA CANCELLERIA DEL TRIBUNALE DI XXXXXXXXXXXX, ISTANZA CONGIUNTA DI RIDUZIONE DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE EX ART. 496 C.P.C., CON LA QUALE VENIVA RICHIESTA L' **ESTROMISSIONE DALLA PROCEDURA DEGLI IMMOBILI SOPRA INDICATI AI PUNTI 3) E 9)** OSSIA IL SUB 19 (APPARTAMENTO) ED IL SUB 39 (AUTORIMESSA) (Cfr. all. "1/D");
- IN DATA **26/10/2012**, L'ILL.MO GIUDICE R. AUDINO, LETTO GLI ATTI, DICHIARA **PARZIALMENTE ESTINTA LA PROCEDURA N. XXX/2012, LIMITATAMENTE AGLI IMMOBILI 3) E 9)** DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO, FERMO RESTANDO IL VINCOLO PIGNORANTE SUGLI ALTRI IMMOBILI (Cfr. all. "1/E");
- GLI IMMOBILI AI **PUNTI 1), 2), 5), 6), 7), 10)**, DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO, ALLA DATA DI OGGI, SONO CATASTALMENTE INTESSTATI ALLA XXXXXXXXXXXX S.R.L. (ESECUTATA), **MA, SECONDO L'ATTO DI PERMUTA DEL 19/04/2008** (Cfr. all. "2"), LA SIG.RA XXXXXXXXXXXX (NON ESECUTATA) CEDEVA A TITOLO DI PERMUTA ALLA SOCIETA' XXXXXXXXXXXX, SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, CHE ACCETTAVA ED ACQUISTAVA, IL **TERRENO**, SITO IN XXXXXXXXXXXX, LOCALITA' XXXXXXXXXXXX, PRECISAMENTE ALLA VIA XXXXXXXXXXXX SNC, DOVE SONO STATI EDIFICATI GLI IMMOBILI IN QUESTIONE.
Più PRECISAMENTE LA SIG. XXXXXXXXXXXX, ACQUISTAVA ED ACCETTAVA, IL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO EDIFICIO "A", COMPOSTO DAI SUB 9,10,31,32,33,502, A SEGUITO **DELL'ATTO DI PERMUTA** DI CUI SOPRA.

La scrivente fa notare che avvenuta la identificazione catastale degli immobili, in oggetto, si sarebbe dovuto dar seguito, per il tramite, di apposito atto, al quale avrebbero preso parte i permutanti, allo scopo di consentire l'esatta individuazione delle porzioni di proprietà esclusiva di ciascuno. Pertanto al fine di legittimare gli immobili in questione sarebbe occorso un"ATTO DICHIARATIVO DI VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO" che non è stato stipulato.

- IN DATA **20/03/2013** LO STUDIO LEGALE ROSSETTI, PRESENTA PER NOME E PER CONTO DELLA SIG.RA XXXXXXXXXXXX, IL RICORSO EX ART. 702 BIS C.P.C., IN VIRTU' DEL QUALE L'ILL.MO G.E. M. XXXXXXXXXXXX CON PROCEDIMENTO N. XXXXX (Cfr. all. "3") HA DICHIARATO **NULLO L'ATTO DI PERMUTA**, DI CUI IN PRECEDENZA, INTIMANDO ALLA SOC. ESECUTATA IL PAGAMENTO DI € 300.000,00 (QUALE RISARCIMENTO DEL VALORE DEL TERRENO) ALLA SIG.RA XXXXXXXXXXXX CON LA QUALE AVEVA STIPULATO L'ATTO DI PERMUTA (TERRENO IN CAMBIO DELL'EDIFICIO "A" DEL PROGETTO APPROVATO) OLTRE LE SPESE PARI AD € 5.050,00.
- RELATIVAMENTE ALL'UNITA' IMMOBILIARE AL **PUNTO 4)** LASTRICO SOLARE (STATO DI FATTO GIARDINO), SITO IN XXXXXXXXXXXX (RM), VIA

XXXXXXXXXX, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 9, P.LLA XXXX, SUB 23 (Cfr. all. "5") CONSIDERANDO CHE IL COMUNE DI XXXXXXXXXXXX HA RILASCIATO, ALLA SOCIETA' XXXXXXXXXXXX SRL, IL PERMESSO DI COSTRUIRE N. XXXXXXXXXXXX PER LA REALIZZAZIONE DEI FABBRICATI, DI CUI FANNO PARTE GLI IMMOBILI IN OGGETTO, SUBORDINANDOLO AD UN ATTO D'OBBLIGO, IN VIRTU' DEL QUALE LA SOCIETA' SI IMPEGNAVA A VINCOLARE PARTE DEL TERRENO, IN OGGETTO, A VERDE E PARCHEGGIO PUBBLICO, LA SCRIVENTE DICHIARA CHE TALE UNITA' **NON SIA AGGREDIBILE** IN QUANTO DESTINATA A VERDE DI USO PUBBLICO (vedi documentazione fotografica allegata alla presente).

PERTANTO AI FINI DELLA REDIGENDA RELAZIONE, TALI IMMOBILI NON VERRANNO VALUTATI.

QUINDI,

ALLA DATA ODIERNA, GLI IMMOBILI DI PROPRIETA'. PER LA QUOTA 1/1, DI XXXXXXXXXXXX S.R.L., OGGETTO DELLA PRESENTE C.T. SONO, RIPORTANDO LA MEDESIMA NUMERAZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

1) APPARTAMENTO, SITO IN XXXXXXXXXXXX (RM), VIA XXXXXXXXXXXX, EDIFICIO A INT.2 , CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXXX, **SUB 9.**

6) LOCALE MAGAZZINO (DA PROGETTO APPROVATO E DA CATASTO: AUTORIMESSA), SITO IN XXXXXXXXXXXX (RM), VIA XXXXXXXXXXXX, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXXX, **SUB 32.**

2) APPARTAMENTO, SITO IN XXXXXXXXXXXX (RM), VIA XXXXXXXXXXXX, EDIFICIO A INT.3 , CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXXX, **SUB 10.**

7) LOCALE MAGAZZINO (DA PROGETTO APPROVATO E DA CATASTO: AUTORIMESSA), SITO IN XXXXXXXXXXXX (RM), VIA XXXXXXXXXXXX, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXXX, **SUB 33.**

10) APPARTAMENTO, SITO IN XXXXXXXXXXXX (RM), VIA XXXXXXXXXXXX, EDIFICIO A INT.1 , CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXXX, **SUB 502.**

5) LOCALE MAGAZZINO (DA PROGETTO APPROVATO E DA CATASTO: AUTORIMESSA), SITO IN XXXXXXXXXXXX (RM), VIA XXXXXXXXXXXX, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXXX, **SUB 31.**

11) APPARTAMENTO, SITO IN XXXXXXXXXXXX (RM), VIA XXXXXXXXXXXX, PIANO T. - S EDIFICIO B INT.1 , CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXXX, **SUB 503.**

8) LOCALE MAGAZZINO (DA PROGETTO APPROVATO E DA CATASTO: AUTORIMESSA), SITO IN XXXXXXXXXXXX (RM), VIA XXXXXXXXXXXX, INT.11, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.9, P.LLA XXXX, **SUB 34.**

12) APPARTAMENTO, SITO IN XXXXXXXXXXXX (RM), VIA XXXXXXXXXXXX, PIANO 1°- 2° EDIFICIO C INT.4 , CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXXX, **SUB 507.**

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma Giudice R. Audino, in data, ha nominato, quale esperto, il sottoscritto Arch. Anna Maria Campagna con studio professionale in Carpineto XXXXXXXXXXXXno, via S. Agostino la trav. n. 12, come da Verbale di giuramento dell'esperto (Cfr. all. "6") del 09/10/2013, cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati.

Dopo aver accettato l'incarico il sottoscritto prestava giuramento, ripetendo la formula di rito, e riceveva i seguenti quesiti:

- 1) **verificare**, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte della Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dai documenti in atti);
- 2) **descrivere**, pravo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se in dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) **indicare** l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;
- 6) **indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;
- 7) **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- 8) **dire**, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;
- 9) **accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitu' pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 12) **determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzioli stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibilità alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 13) **referire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, **depositando** almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in **duplice** copia cartacea ed informatica;
- 14) **inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 15) **intervenire** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art.173 bis disp. ett. c.p.c.;

- 16) **allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
- 17) **allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- 18) **segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- 19) **provvedere** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- 20) **estrarre** copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

SOPRALLUOGHI

1) In data **24/01/2014** la sottoscritta inviava alle parti, la XXXXXXXXXXXX e la sig.ra XXXXXXXXXXXX, in qualità di amministratrice della medesima, con lettera Raccomandata, la comunicazione che fissava il sopralluogo, presso gli immobili, oggetto di pignoramento, per il giorno **28/01/2014** alle ore 15.00 (Cfr. all. "7/A").

2) In data **27/01/2014**, la scrivente riceve, via fax dalla sig.ra XXXXXXXXXXXX, in qualità di amministratrice della società esecutata, la richiesta di rinviare il sopralluogo in data **04/02/2014** alle ore 10.00 (Cfr. all. "7/B").

3) In data **04/02/2014** la scrivente si è recata presso gli immobili, oggetto della presente, e alla presenza del Sig XXXXXXXXXXXX, in qualità di socio della XXXXXXXXXXXX, ha effettuato il rilievo fotografico e strumentale (Cfr. all. "7/C") dell'immobile contraddistinto con l'int. 1/B.

Considerando che l'immobile contraddistinto con l'int. 4/C, alla data di oggi, risulta occupato, secondo quanto dichiarato dal sig. XXXXXXXXXXXX, la scrivente non è riuscita ad eseguire il sopralluogo, in quanto il sig. XXXXXXXXXXXX non è riuscito a contattare la persona che occupa l'appartamento, pertanto ha chiesto, alla scrivente, di eseguire il sopralluogo per il giorno **07/02/2014** alle ore 10.00.

4) In data **07/02/2014** alle ore 10.00 la scrivente si è recata presso l'immobile, oggetto della presente, e alla presenza del Sig XXXXXXXXXXXX, ha effettuato il rilievo fotografico e strumentale (Cfr. all. "7/D") dell'immobile in oggetto.

4) In data **13/02/2014** alle ore 10.00 la scrivente si è recata presso gli immobili dell'Edificio "A", oggetto della presente, e alla presenza del Sig XXXXXXXXXXXX, ha effettuato il rilievo fotografico e visivo (Cfr. all. "7/E") degli immobili di cui ai punti 10) e 5) dell'atto di pignoramento (alla data di oggi ancora in corso di costruzione).

Alla presenza del Sig. [REDACTED] la scrivente ha eseguito il rilievo (Cfr. all. "7/F") fotografico e strumentale degli immobili di cui ai punti 1) e 6) dell'atto di pignoramento.

Alla presenza del Sig. XXXXXXXXXXXX la scrivente ha eseguito il rilievo (Cfr. all. "7/G") fotografico e strumentale degli immobili di cui ai punti 2) e 7) dell'atto di pignoramento.

NOTA BENE:

LA SCRIVENTE, FIN DA QUESTO MOMENTO, HA RITENUTO OPPORTUNO SUDDIVIDERE I BENI, OGGETTO DI PIGNORAMENTO, IN **N. 5 LOTTI**.

LOTTO 1

1) **APPARTAMENTO**, SITO IN XXXXXXXXXXXX (RM), VIA XXXXXXXXXXXX, EDIFICIO A INT.2 , CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 9, P.LLA XXXX, **SUB XX**.

6) **LOCALE MAGAZZINO (DA PROGETTO APPROVATO E DA CATASTO: AUTORIMESSA)**, SITO IN XXXXXXXXXXXX (RM), VIA XXXXXXXXXXXX, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXXX, **SUB 32**.

LOTTO 2

2) **APPARTAMENTO**, SITO IN XXXXXXXXXXXX (RM), VIA XXXXXXXXXXXX, EDIFICIO A INT.3 , CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXXX, **SUB 10**.

7) **LOCALE MAGAZZINO (DA PROGETTO APPROVATO E DA CATASTO: AUTORIMESSA)**, SITO IN XXXXXXXXXXXX (RM), VIA XXXXXXXXXXXX, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXXX, **SUB 33**.

LOTTO 3

10) **APPARTAMENTO**, SITO IN XXXXXXXXXXXX (RM), VIA XXXXXXXXXXXX, EDIFICIO A INT.1 , CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXXX, **SUB 502**.

5) **LOCALE MAGAZZINO (DA PROGETTO APPROVATO E DA CATASTO: AUTORIMESSA)**, SITO IN XXXXXXXXXXXX (RM), VIA XXXXXXXXXXXX, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXXX, **SUB 31**.

LOTTO 4

11) **APPARTAMENTO**, SITO IN XXXXXXXXXXXX (RM), VIA XXXXXXXXXXXX, PIANO T. - S EDIFICIO B INT.1 , CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXXX, **SUB 503**.

8) **LOCALE MAGAZZINO (DA PROGETTO APPROVATO E DA CATASTO: AUTORIMESSA)**, SITO IN XXXXXXXXXXXX (RM), VIA XXXXXXXXXXXX, INT.11, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXXX, **SUB 34**.

LOTTO 5

12) **APPARTAMENTO**, SITO IN XXXXXXXXXXXX (RM), VIA XXXXXXXXXXXX, PIANO 1°- 2° EDIFICIO C INT.4 , CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXXX, **SUB 507**.

QUESITO N°1:

verificare, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti

anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte della Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dai documenti in atti);

➤ Alla presente relazione è allegata la documentazione, redatta dall'esperto nominato **Avv. Piercarlo Caparelli**, Notaio in XXXXXXXXXXXX (RM), con studio in Corso della Repubblica n.125, che ripota quanto segue (Cfr. all. "8"):

- La documentazione ipotecaria è stata depositata in 1 marzo 2013 e quindi nei termini dei cui all'art. 567 c.p.c., essendo stata l'istanza di vendita depositata il 6 novembre 2012.
- L'istanza di vendita depositata il 6 novembre 2012 e quindi nei termini di legge, tenuto conto della sospensione feriale, essendo il pignoramento stato eseguito il 3 luglio 2012
- I dati catastali sono corretti ed atti ad identificare inequivocabilmente l'immobile pignorato. In via autonoma, lo scrivente Notaio ha provveduto a completare la certificazione catastale.
- La descrizione degli immobili contenuta nell'atto di pignoramento corrisponde alla documentazione prodotta.
- La documentazione ipotecaria NON copre il ventennio per la continuità delle trascrizioni inerenti l'immobile pignorato in quanto si ferma all'ordinanza di affrancazione emessa dalla Pretura di XXXXXXXXXXXX il 12 gennaio 1999 rep. XXXXX contro Banca Nazionale dell'Agricoltura.

Si evidenzia che la Sig.ra XXXXXXXXXXXX ha ottenuto, mediante ordinanza, l'affrancazione del terreno, sul quale sono stati costruiti gli immobili.

Successivamente infatti, la stessa con atto di permuta, ha ceduto l'area alla società esecutata, per conseguire sempre in permuta, come bene futuro da edificarsi sul predetto suolo, un intero fabbricato distinto con la lettera "A", composto da tre appartamenti.

Si rileva che , in forza della permuta di bene presente come bene futuro, gli appartamenti facenti parte del fabbricato A, interni 1,2,3 con annessi garage, non sono, in punto di diritto, pacificamente

aggredibili, in quanto divenuti di proprietà, per effetto della consegna o comunque della circostanza della avvenuta realizzazione degli stessi (C.C. 1472) della signora XXXXXXXXXXXX.

Dal confronto con il catasto risulterebbe infatti che gli immobili descritti ai punti 1,2,10 del pignoramento siano di XXXXXXXXXXXX (appartamento fabbricato A, interno 1,2, e 3), tuttavia nell'atto di permuta sono indicati anche, come accessori ai menzionati appartamenti, soffitte, magazzini ed autorimesse, talché allo stato, non si è in grado senza un accertamento catastale, verificare se vi siano altre unità di XXXXXXXXXXXX colpite dal pignoramento.

Tale accertamento potrà essere demandato al CTU il quale potrà verificare il progetto realizzato e le planimetrie indicate nell'atto di permuta [REDACTED] del 19 aprile 2008 repertorio XXXXX.

- o **Dalla documentazione esaminata NON vi è certezza in ordine alla titolarità del diritto di proprietà da parte della società eseguita su tutti gli immobili colpiti, al tempo del pignoramento.**

In particolare si evidenzia che l'esecutata è divenuta proprietaria dei terreni sui quali ha edificato, anche i beni oggetto di pignoramento, in forza di atto di permuta a rogito Notaio Roberto di Giovine 19 aprile 2008 repertorio XXXXX.

Si tratta di permuta di cosa presente (terreno) con cosa futura (gli appartamenti edificandi): ebbene dalla nota di trascrizione si evidenzia che sono state cedute in permuta alla Sig.ra XXXXXXXXXXXX l'intero fabbricato "A", composto di 3 unità immobiliari distinte con gli interni 1/A, 2/A e 3/A. Detti appartamenti sono stati colpiti da pignoramento (particella XXXX, sub.9, 10 e 502 rispettivamente interni 2,3 ed 1).

Si ritiene che il momento in cui si perfeziona il trasferimento sia con la materiale identificazione catastale dei beni o meglio con la concreta realizzazione degli appartamenti; il fatto che gli stessi oggi siano stati identificati catastalmente, tanto da essere appunto colpiti, induce a ritenere che essi non siano di proprietà della Società Esecutata ma della Sig.ra XXXXXXXXXXXX.

Si rileva altresì che la documentazione catastale depositata è incompleta, in quanto manca la visura catastale del subalterno 32, che è stato recuperato della scrivente notaio.

- o **Ai sensi dell'art. 498 c.p.c. risultano altri creditori che sui beni hanno diritto di prelazione:**

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. in forza di ipoteca volontaria iscritta in data 27/04/2009 al n. XXXXX di formalità per Euro 2.240.000,00 contro XXXXXXXXXXXX S.r.l.

- o Il creditore procedente NON ha provveduto, nei termini, ad effettuare avviso ex art. 498 c.p.c.

Gravami:

trascrizione del 19 marzo 2009, n. XXXXX di formalità a favore del Comune di XXXXXXXXXXXX atto unilaterale di obbligo edilizio;

trascrizione del 19 marzo 2009, n. XXXXX di formalità a favore del Comune di XXXXXXXXXXXX atto unilaterale di obbligo edilizio;

trascrizione del 19 marzo 2009, n. XXXXX di formalità a favore del Comune di XXXXXXXXXXXX atto unilaterale di obbligo edilizio;

ipoteca volontaria iscritta in data 27 aprile 2009 al n. XXXXX di formalità a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. per Euro 2.240.000,00 contro XXXXXXXXXXXX S.r.l.

pignoramento trascritto in data 1 agosto 2012 al n. XXXXX di formalità a favore della XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX.

- Alla presente sono allegate le ispezioni ipotecarie e le note di trascrizioni a favore e contro XXXXXXXXXXXX S.r.l. depositate in Cancelleria in data 01 marzo 2013 dall'Avv. **Frasca Alfredo** (Cfr. all. "9")

LOTTO 1

APPARTAMENTO - Piano S1 - Piano Terra - Piano Primo - Int. 2
AUTORIMESSA - Piano S1 - Int. 9
sito in XXXXXXXXXXXX (RM), via XXXXXXXXXXXX, Edificio "A"
censiti al N.C.E.U. al Fg. XX, P.lla XXXX, SUB 9 e 32

➤ Proprietario attuale:

La XXXXXXXXXXXX SRL, con sede in XXXXXXXXXXXX, via XXXXXXXXXXXX 14, P.I. XXXXXXXXXXXX, avente come amministratrice la Sig.ra XXXXXXXXXXXX, residente in via XXXXXXXXXXXX 31, XXXXXXXXXXXX (), riceve in permuta dalla Signora XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il (), C.F. XXXXXXXXXXXX, residente in XXXXXXXXXXXX, Via XXXXXXXXXXXX () appezzamenti di terreno, distinti al Fg. XX, p.lla 124, 2442 e 2431 a seguito di atto a rogito Notaio Roberto Di Giovine, del **19/04/2008**, rep. n.XXXXXX, racc. n.XXXXXX (Cfr. all. "2"), alla data odierna le sudette particelle hanno costituito la particella XXXX, dove è stato edificato l'immobile di maggiore consistenza, di cui fanno parte le porzioni immobiliari, oggetto di pignoramento.

Storicamente, in senso cronologico inverso, sono riportati gli estremi degli atti di rogito, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà:

1. **Atto di permuta**, a rogito Notaio Roberto Di Giovine, del **19/04/2008**, rep. n.XXXXXX, racc. n.XXXXXX, con cui la XXXXXXXXXXXX SRL, con sede in XXXXXXXXXXXX, via XXXXXXXXXXXX 14, P.I. XXXXXXXXXXXX, avente come amministratrice la Sig.ra XXXXXXXXXXXX, residente in via XXXXXXXXXXXX (), XXXXXXXXXXXX (), riceve in permuta dalla Signora XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il (), C.F. XXXXXXXXXXXX, residente in XXXXXXXXXXXX, Via XXXXXXXXXXXX () appezzamenti di terreni, distinti al Fg. XX, p.lle 124, 2442 e 2431 (Cfr. all. "2"), alla data odierna le sudette particelle hanno costituito la particella XXXX, dove è stato edificato l'immobile, di maggiore consistenza, di cui fanno parte le porzioni immobiliari, oggetto di pignoramento.
2. **Ordinanza di Affrancazione** emessa dalla Pretura di XXXXXXXXXXXX in data **12/01/1999**, rep. n.XXXXXX, trascritta a XXXXXXXXXXXX il 13/04/1999 al n.XXXXXX di formalità, con cui la Signora XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il (), C.F. XXXXXXXXXXXX, residente in XXXXXXXXXXXX, Via XXXXXXXXXXXX () diventa proprietaria di un appezzamento di terreno, distinto al Fg. XX, p.lla 124, 2442 e 2431 (alla data odierna particella XXXX) (Cfr. all. "9").

N.B. IN DATA **20/03/2013** LO STUDIO LEGALE ROSSETTI, PRESENTA PER NOME E PER CONTO DELLA SIG.RA XXXXXXXXXXXX, IL RICORSO EX ART. 702 BIS C.P.C., IN VIRTU' DEL QUALE L'ILL.MO G.E. M. XXXXXXXXXXXX CON PROCEDIMENTO N. XXXXX (Cfr. all. "3") HA DICHIARATO NULLO L'ATTO DI

PERMUTA, DI CUI IN PRECEDENZA, INTIMANDO ALLA SOC. ESECUTATA IL PAGAMENTO DI € 300.000,00 (QUALE RISARCIMENTO DEL VALORE DEL TERRENO) ALLA SIG.RA XXXXXXXXXXXX CON LA QUALE AVEVA STIPULATO L'ATTO DI PERMUTA (TERRENO IN CAMBIO DELL'EDIFICIO "A" DEL PROGETTO APPROVATO) OLTRE LE SPESE PARI AD € 5.050,00.

QUESITO N°2:

descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

➤ **Trattasi di:**

L'area di intervento è posta perimetralmente (Cfr. all. "10") alla strada comunale denominata via Vittorio XXXXXXXXXXXX, che collega via XXXXXXXXXXXX con via XXXXXXXXXXXX. L'accesso a tale strada avviene direttamente dalla strada comunale, ove sono già presenti l'acquedotto e la fognatura comunale, la pubblica illuminazione, la linea telefonica e del gas metano.

La zona ha caratteristiche prettamente residenziali, con scarse dotazioni commerciali che possono essere raggiunte nella non lontana via XXXXXXXXXXXX sita nel centro urbano, vero e proprio, del comune.

➤ **Caratteristiche del fabbricato:**

Trattasi di un complesso edilizio costituito da n. 3 corpi fabbrica: Edificio "A" – Edificio "B" – Edificio "C". L'unità in oggetto fa parte dell'edificio "A".

Ogni corpo fabbrica si sviluppa su n. 3 piani: un piano seminterrato, un piano terra ed un piano primo sottotetto; dotati di due giardini di pertinenza, uno in corrispondenza del prospetto principale e l'altro in corrispondenza del prospetto posteriore.

L'intero complesso edilizio gode di un giardino pubblico organizzato con fontana e panchine ma che allo stato di fatto si presenta incompleto, in quanto la ditta costruttrice non ha completato i lavori.

L'intero complesso presenta buone rifiniture; le facciate sono intonacate; il tetto a doppia falda ed ogni giardino è recintato con muretto e ringhiera in ferro.

L'aspetto negativo dell'intero complesso risulta essere l'accesso, sia carrabile che pedonale, che risulta essere alquanto disagiata, considerando il dislivello rispetto alla strada principale.

➤ **Caratteristiche dell'unità immobiliare:**

L'appartamento monolocale, con annessa autorimessa e locali accessori, si sviluppa su tre piani: un piano interrato, dove troviamo la cantina con annesso ripostiglio e bagno (invece di lavatoio come da progetto), e l'autorimessa con accesso carrabile attraverso una rampa, comune anche alle altre unità immobiliari.

L'accesso a tale piano seminterrato può avvenire anche dall'interno dell'appartamento, attraverso una comoda scala in muratura che collega i tre piani.

Dal piccolo giardino di pertinenza, attraverso una scaletta arriviamo al balcone che permette l'accesso all'unità immobiliare sita al piano terra rialzato, dove troviamo il

soggiorno, la cucina (invece della camera da letto come da progetto), il bagno ed l'ampia scala rivestita in marmo e ringhiera in ferro, che conduce al piano primo sottotetto, dove troviamo organizzata la zona notte (invece della soffitta come da progetto), costituita da n. 3 camere con affaccio su piccoli balconi ed un piccolo bagno. Tutto il piano presenta problemi di umidità di cui non è ben comprensibile la provenienza.

Dalla porta finestra della cucina possiamo accedere ad un altro balcone, dove attraverso una scaletta di 3 gradini arriviamo all'altro giardino di maggiore consistenza sito in corrispondenza del prospetto posteriore, dove i lavori sono ancora in corso di esecuzione.

Tutto l'appartamento monolocale presenta un pavimento in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, infissi interni in legno, mentre gli sportelloni esterni sono in plastica color marrone.

Nel piano seminterrato la cantina con annesso bagno e ripostiglio si presenta ben organizzata e rifinita, mentre l'autorimessa si presenta ancora allo stato grezzo, il tutto, però, presenta problemi di umidità.

IL TUTTO SI PRESENTA IN CONDIZIONI MANUTENTIVE E CONSERVATIVE IN BUONE CONDIZIONI SALVO PER I PROBLEMI DI UMIDITA'.

➤ **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato (per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. "11")):

SUPERFICIE RESIDENZIALE			
P.T.	Soggiorno	mq.	34.20
	Cucina	mq.	15.50
	Disimpegno	mq.	01.20
	Wc	mq.	08.50
		S.U.R. MQ.	59.40
		S. LORDA R. MQ.	75.30
SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE			
P.T. P.1°	BALCONI = 28.90 mq Il balcone viene stimato nella correlazione a S.U. pari al 30% della S.U.R., fino a 25 mq., nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25.	mq	$10.10 + 8.90 + 5 + 4.90 \text{ mq} \times 30\% =$ mq 8.67
P.T.	GIARDINI = mq 53.30 La superficie dei giardini e simili viene	mq	

	stimata pari al 10% del quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensivi della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; nella misura del 2% per la quota eccedente.		$7.80 + 45.40 \text{ mq} \times 10\% = \text{mq } 5.33$
P.S1	AUTORIMESSA = mq 26.40 i vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50%, qualora comunicanti con i vani principali; del 25% qualora non comunicanti	mq	$26.40 \text{ mq} \times 50\% = \text{mq } 13.20$
P.S1 P.1°	VANI ACCESSORI = mq 95.80 i vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50%, qualora comunicanti con i vani principali; del 25% qualora non comunicanti	mq	$3.15 + 31.30 + 2 + 25.95 + 5.30 + 3.40 + 11.70 + 13 \text{ mq} \times 50\% = \text{mq } 47.90$
	S.N.R.	mq	75.10

COMPLESSIVAMENTE, abbiamo:

Superficie Utile Interna Residenziale = mq **57.40** (appartamento)

Superficie Lorda Residenziale = mq **75.00** (appartamento)

Superficie Utile Non Residenziale = mq **28.90** (balconi)

= mq **53.30** (giardini)

= mq **95.80** (locali accessori)

= mq **26.40** (autorimessa)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

S.Lorda R.	$75.00 \times 100\%$	= mq 75	appartamento	P.T.
S.Lorda Non Residenziale	$10.10 + 8.90 + 5 + 4.90 \text{ mq} \times 30\%$	= mq 8.67	balconi	P.T. P.1°
	$3.15 + 31.30 + 2 + 25.95 + 5.30 + 3.40 + 11.70 + 13 \text{ mq} \times 50\%$	= mq 47.90	locali accessori	P.S1 P.1°
	$7.80 + 45.40 \text{ mq} \times 10\%$	= mq 5.33	giardini	P.T.
	$26.40 \text{ mq} \times 50\%$	= mq 13.20	autorimessa	P.S1
	TOTALE	=MQ 150.10		

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A MQ 150.10

ARROTONDABILI A MQ 150

➤ **Dati Catastali:**

Come da atto di pignoramento del 03/07/2012, l'immobile, in oggetto è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXXXXXX (RM), al (Cfr. all. "12/A-B-C-D"):

- *Fg. XX, Part.IIa XXXX, sub 9, Cat. A/2, Cl.3, Cons. 4 vani, Rendita Euro 340.86*
- *Fg. XX, Part.IIa XXXX, sub 32, Cat. C/6, Cl.4, Cons. 28 mq, Rendita Euro 75.20*

➤ **Confinanti:**

L'immobile di maggiore consistenza, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, confina con il sub 502 a destra (ex sub 8) e con il sub 10 a sinistra, salvo altri.

QUESITO N°3:

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°4:

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°5:

indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

Per l'area di cui sopra, oggetto dell'intervento, il vigente Piano Regolatore, prevede la destinazione (Cfr. all. "13") : **ZONA "B" – SOTTOZONA "B2"**

QUESITO N°6:

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;

In data **28/01/2014** la scrivente si è recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di XXXXXXXXXXXX (RM), ove da una verifica effettuata, congiuntamente al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale (Cfr. all. "14/A"), circa la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile, di che trattasi, si comunica quanto segue:

1. che in data **10/03/2009**, il Comune di XXXXXXXXXXXX (RM), rilascia alla XXXXXXXXXXXX SRL il **P. di C. n. XXXXXXXXXXXX**, per la "Approvazione di un piano volumetrico e realizzazione di un edificio di civile abitazione del tipo plurifamiliare, composto di n. 3 corpi di fabbrica a completamento della capacità volumetrica di un comparto edilizio composto da lotti privati siti in XXXXXXXXXXXX – Località XXXXXXXXXXXX – via XXXXXXXXXXXX" (Cfr. all. "14/B-C-D-E");
2. che in data **04/08/2011**, la XXXXXXXXXXXX SRL presenta al Comune di XXXXXXXXXXXX la SCIA per "**Variante in corso d'opera al P. di C. n. XXXXXXXXXXXX ai sensi dell'art. 22, co. 2 del DPR 380/2001 limitatamente a modifiche relative alla inclinazione e alla configurazione delle falde di copertura e nella diversa distribuzione degli spazi interni**" (Cfr. all. "15/A-B");

DA UNA ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI RELATIVI ALLA SCIA PER "VARIANTE IN CORSO D'OPERA" LA SCRIVENTE RILEVA CHE:

considerando che il Genio Civile, con comunicazione del 12/03/2013 Prot. XXXXX/12 Posizione n. XXXXX/V (Cfr. all. "15/B) ha comunicato alla Soc. XXXXXXXXXXXX, al Comune e al Progettista che i lavori relativi alla Variante in corso d'opera non possano ritenersi "*modifiche non sostanziali*" ma erano da intendersi come "*modifiche sostanziali*" e quindi non poteva continuare ad applicarsi il DM XX/01/1996 ma occorre applicare il DM 14/01/2008, si può ritenere che il progetto in questione **NON HA L'AUTORIZZAZIONE DA PARTE DEL GENIO CIVILE DI XXXXXXXXXXXX.**

Pertanto il progetto non ha la dichiarazione di fine strutture, di fine lavori, ne tantomeno sono state pagate la 2°-3° e 4° rata del contributo per le spese di

urbanizzazione (da considerare che alla data di oggi il loro saldo sarebbe maggiorato del 40% per il ritardo) ne la 2° e 3° rata del contributo per il costo di costruzione (Cfr. all. "15/F"), nonché il Certificato di Agibilità.

IL TUTTO DEVE ESSERE RIPARTITO PER TUTTE LE UNITÀ IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL COMPLESSO EDILIZIO APPROVATO CON P. DI C. N.XXXXXXXXXX.

Altresì si precisa che:

considerando che la SCIA del 04/08/2011 prot. XXXXX, alla data di oggi, è ancora in corso di validità, le lavorazioni non autorizzate dal Genio Civile potrebbero essere sanate ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001, visto anche che agli atti del Comune è stato depositato il N.O. Ambientale.

QUESITO N°7:

dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:

dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°9:

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva

l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'immobile al momento del sopralluogo **RISULTAVA AMMOBILIATO ED OCCUPATO DAL SIG. XXXXXXXXXXXX**, IN VIRTU' DI ATTO DI PERMUTA STIPULATO TRA LA XXXXXXXXXXXX SRL E LA DI LUI NONNA, LA SIG.RA XXXXXXXXXXXX, ALLA DATA DI OGGI NON PIU' VALIDO A SEGUITO DELLA SENTENZA DEL GIUDICE M. XXXXXXXXXXXX CHE LO HA RITENUTO NULLO (Cfr. all. "3") .

QUESITO N°10:

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'immobile al momento del sopralluogo **RISULTAVA AMMOBILIATO ED OCCUPATO DAL SIG. XXXXXXXXXXXX**, IN VIRTU' DI ATTO DI PERMUTA STIPULATO TRA LA XXXXXXXXXXXX SRL E LA DI LUI NONNA, LA SIG.RA XXXXXXXXXXXX, ALLA DATA DI OGGI NON PIU' VALIDO A SEGUITO DELLA SENTENZA DEL GIUDICE M. XXXXXXXXXXXX CHE LO HA RITENUTO NULLO (Cfr. all. "3") .

QUESITO N°11:

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

- In riferimento alla esistenza di **USI CIVICI** sul terreno, dove è stato realizzato l'immobile, oggetto di pignoramento, il Comune ha dichiarato, alla scrivente, che **NON SONO PRESENTI USI CIVICI** sulle particelle in questione.
- Come riferitomi dall'U.T.C. del Comune di XXXXXXXXXXXX, il fabbricato **NON RISULTA ASSOGGETTATO** a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.
- Per l'area, su cui insiste l'immobile, oggetto della redigenda relazione, il **P.T.P.R.** (Adottato con D.G.R. n. 556 del 25/07/2007 e D.G.R. n. 1025 del 21/12/2007) ai fini della tutela, prevede come da certificato di destinazione urbanistica:

TAV. A - Paesaggio naturale

TAV. B - 1) CAPO IV - (disposizioni generali)

Art. 8 – Beni paesaggistici art.134 co.1 lett.a del Codice

2) CAPO III - (modalità di tutela delle aree tutelate per legge)

Art. 38 – Protezione delle aree boscate

Pertanto ai fini del rilascio del Permesso di costruire in sanatoria è necessario presentare presso l'ente preposto la richiesta di **Autorizzazione Paesaggistica** per il rilascio del Nulla Osta.

- L'immobile oggetto di pignoramento **E'** soggetto a **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE** ma l'amministratore non è stato ancora incaricato (Cfr. all. "XX")

- Il complesso edilizio è stato autorizzato con il P. di C. n. XXXXXXXXXXXX subordinato a n. 2 **ATTI D'OBBLIGO**:
 - Atto d'obbligo del **05/03/2009** Notaio Andrea Fontecchia di XXXXXXXXXXXXno Laziale Rep. n. XXXXX, Racc. n. XXXXX mediante il quale una parte del terreno veniva destinata a Verde pubblico e Parcheggio (Cfr. all. "5")

 - Atto d'obbligo del **05/03/2009** Notaio Andrea Fontecchia di XXXXXXXXXXXXno Laziale Rep. n. XXXXX, Racc. n. XXXXX mediante il quale la società si impegnava a mantenere le destinazione d'uso dei locali accessori, dei balconi e delle autorimesse (Cfr. all. "14/E")

QUESITO N°12:

determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona e locali simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il criterio di stima sintetica comparativa, fa riferimento al più probabile valore di mercato, che è regolato esclusivamente dall'incontro della domanda e dell'offerta; è un elemento strettamente soggettivo, legato alla volontà delle persone che stipulano il patto ed è condizionato solo dagli elementi che caratterizzano gli immobili e le aree in cui sono ubicati, non sempre riconducibili a schemi statistici.

Per effettuare la stima si è tenuto conto di alcune caratteristiche, che hanno determinato il valore unitario per metro quadrato, in relazione al valore di un villino modello, del tipo di quello stimato.

Per la determinazione del valore medio unitario di un immobile tipo, di recente realizzazione, ci si è potuti avvalere del metodo dell'indagine diretta sul campo, per rilevare i suddetti prezzi.

Le fonti di informazione prese in considerazione sono:

- Agenzia del Territorio – XXXXXXXXXXXX
- Ufficio Tecnico di XXXXXXXXXXXX
- Agenzie Immobiliari locali
- Borsa Immobiliare di XXXXXXXXXXXX
- Osservatorio immobiliare della Provincia di XXXXXXXXXXXX

Dall'indagine effettuata soprattutto presso le Agenzie immobiliari locali, la scrivente ha rilevato che il prezzo medio unitario, per immobili simili, **varia da un minimo di 1.300,00 €/mq fino ad un massimo di 1.800,00 €/mq.**

INDIVIDUAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO:

- ubicazione (prima periferia/rurale, distanze dai mercati/centri di consegna/infrastrutture...);
- destinazione (abitazione, industriale...);
- tipologia costruttiva.

CARATTERISTICHE RILEVANTI DEI FABBRICATI AD USO RESIDENZIALE

Posizionali estrinseche:

- ubicazione del fabbricato
- carattere della zona
- accessibilità al centro
- accessibilità al posto di lavoro
- salubrità
- amenità
- servizi

Posizionali intrinseche

- panoramicità
- orientamento
- luminosità

Tecnologie

- grado di finimento

- innovazione
- età
- stato di manutenzione e di conservazione
- le condizioni statiche della struttura
- le tecniche o caratteristiche costruttive adottate
- le finiture
- la sua destinazione in funzione dell'uso

Valutazioni di deprezzamento sostanzialmente orientate ad alcune caratteristiche:

- di tipo fisico - strutturale
- di tipo funzionale
- di tipo ambientale
- di tipo economico

Coefficiente di età	0,90
Presenza di umidità	0,90

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento:**

$$0,90 \times 0,90 =$$

Tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile la scrivente ritiene equo attribuire:

Il valore medio unitario di **€ 1.550,00 €/mq**

Pertanto:

$$\text{Sup. Commerciale mq } 150 \times 1.550,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 232.500,00$$

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**

$$232.500,00 \times 0,81 = \underline{\underline{\text{€ } 188.325,00}}$$

STIMA ANALITICA

E' basata sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare.

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile
- determinazione del Reddito medio annuo (R) presunto, ma che sia ordinario nella zona
- determinazione delle spese medie annue (S)
- scelta del tasso di capitalizzazione (r)
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo
- aggiunta e detrazione al valore di stima.

Il Reddito lordo medio annuo (R) è dato dal canone (mensile o annuo) al quale si detraggono le spese che di norma si sostengono annualmente.

Da una indagine di mercato della zona risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di **€ 5.400,00** all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

$$R = € 5.400,00$$

$$S = 20\% \text{ di } R$$

pertanto

$$S = 5.400,00 \times 0,20 = € 1.080,00$$

$$R - S = € 5.400,00 - € 1.080,00 = 4.320,00 \text{ (canone netto)}$$

$$\text{Capitalizzazione del canone netto (R - S) : } r = V \quad \text{ove } r = 0,030$$

$$4.320,00 \text{ (canone netto) : } 0,030 = € 144.000,00$$

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI 144.000,00.

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

$$€ (188.325,00 + 144.000,00) : 2 = € 166.162,50$$

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

Per la legittimazione dei lavori realizzati in virtù della SCIA del 04/08/2011 prot. XXXXX, le cui lavorazioni non sono state autorizzate dal Genio Civile in quanto ritenute "*modifiche essenziali*" e che potrebbero essere sanate ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001,

visto anche che agli atti del Comune è stato depositato il N.O. Ambientale,

occorre presentare:

- a) pratica edilizia al Comune
- b) la richiesta di N.O. al Genio Civile
- c) il pagamento delle rate mancanti relativamente al contributo per le spese di urbanizzazione oltre la maggiorazione del 40% per il ritardo
- d) il pagamento delle rate mancanti relative al contributo per il costo di costruzione
- e) la dichiarazione di fine strutture
- f) la dichiarazione di fine lavori
- g) il Certificato di Idoneità statico/sismica
- h) la richiesta di agibilità
- i) il pagamento della sanzione

IL TUTTO RIPARTITO PER TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL PROGETTO APPROVATO, nonchè

- j) risolvere il problema dell'umidità
- k) completare la regolarizzazione delle utenze
- l) completare i lavori di rifinitura
- m) salvo altro

Pertanto considerando che le eventuali spese da sostenere, complessivamente, SOLO PER LA UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO, possano essere pari a circa € 15.000,00 avremo

€ 166.162,50 (valore dell'immobile) - € 12.000,00 (detrazione) = € 154.162,50

arrotondabile ad € 154.000,00

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 154.000,00

(Diconsi Euro centocinquantaquattromila/00)

QUESITO N°13:

riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°14:

inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°15:

intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

QUESITO N°16:

allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

Alla presente relazione è allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA ED ESTERNA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "17").

QUESITO N°17:

allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Consultare elenco Allegati alla consulenza tecnica, allegato alla presente .

QUESITO N°18:

segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXXXXXXXXXX, la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

QUESITO N°19:

provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:

estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

LOTTO 2

APPARTAMENTO – Piano S1 - Piano Terra - Piano Primo - Int. 3

AUTORIMESSA – Piano S1 – Int. 10

sito in XXXXXXXXXXXX (RM), via XXXXXXXXXXXX, Edificio "A"

censito al N.C.E.U. al Fg. XX, P.lla XXXX, SUB 10 e 33

➤ Proprietario attuale:

La XXXXXXXXXXXX SRL , con sede in XXXXXXXXXXXX, via XXXXXXXXXXXX 14, P.I. XXXXXXXXXXXX, avente come amministratrice la Sig.ra XXXXXXXXXXXX, residente in via XXXXXXXXXXXX ●, XXXXXXXXXXXX (●), riceve in permuta dalla Signora XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il ●●●●●●●●, C.F. XXXXXXXXXXXX, residente in XXXXXXXXXXXX, Via XXXXXXXXXXXX ●●●●●●●● appezzamenti di terreno, distinti al Fg. XX, p.la 124, 2442 e 2431 a seguito di atto a rogito Notaio Roberto Di Giovine, del **19/04/2008**, rep. n.XXXXX, racc. n.XXXXX (Cfr. all. "2"), alla data odierna le suddette particelle hanno costituito la particella XXXX, dove è stato edificato l'immobile di maggiore consistenza, di cui fanno parte le porzioni immobiliari, oggetto di pignoramento.

Storicamente, in senso cronologico inverso, sono riportati gli estremi degli atti di rogito, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà:

1. **Atto di permuta**, a rogito Notaio Roberto Di Giovine, del ●●●●●●●● rep. n.XXXXX, racc. n.XXXXX , con cui la XXXXXXXXXXXX SRL , con sede in XXXXXXXXXXXX, via XXXXXXXXXXXX ●, P.I. XXXXXXXXXXXX, avente come amministratrice la Sig.ra XXXXXXXXXXXX, residente in via XXXXXXXXXXXX ●, XXXXXXXXXXXX (●), riceve in permuta dalla Signora XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il ●●●●●●●●, C.F. XXXXXXXXXXXX, residente in XXXXXXXXXXXX, Via XXXXXXXXXXXX n.●●●●●●●●, appezzamenti di terreni, distinti al Fg. XX, p.lle 124, 2442 e 2431 (Cfr. all. "2"), alla data odierna le suddette particelle hanno costituito la particella XXXX, dove è stato edificato l'immobile, di maggiore consistenza, di cui fanno parte le porzioni immobiliari, oggetto di pignoramento.
2. **Ordinanza di Affrancazione** emessa dalla Pretura di XXXXXXXXXXXX in data **12/01/1999**, rep. n.XXXXX, trascritta a XXXXXXXXXXXX il 13/04/1999 al n.XXXXX di formalità, con cui la Signora XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il 26/02/1928, C.F. XXXXXXXXXXXX, residente in XXXXXXXXXXXX, Via XXXXXXXXXXXX n.●●●●●●●●, diventa proprietaria di un appezzamento di terreno, distinto al Fg. XX, p.la 124, 2442 e 2431 (alla data odierna particella XXXX) (Cfr. all. "9").

N.B. IN DATA **20/03/2013** LO STUDIO LEGALE ROSSETTI, PRESENTA PER NOME E PER CONTO DELLA SIG.RA XXXXXXXXXXXX, IL RICORSO EX ART. 702 BIS C.P.C., IN VIRTU' DEL QUALE L'ILL.MO G.E. M. XXXXXXXXXXXX CON PROCEDIMENTO N. XXXXX (Cfr. all. "3") HA DICHIARATO **NULLO L'ATTO DI PERMUTA**, DI CUI IN PRECEDENZA, INTIMANDO ALLA SOC. ESECUTATA IL

PAGAMENTO DI € 300.000,00 (QUALE RISARCIMENTO DEL VALORE DEL TERRENO) ALLA SIG.RA XXXXXXXXXXXX CON LA QUALE AVEVA STIPULATO L'ATTO DI PERMUTA (TERRENO IN CAMBIO DELL'EDIFICIO "A" DEL PROGETTO APPROVATO) OLTRE LE SPESE PARI AD € 5.050,00.

QUESITO N°2:

descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

➤ **Trattasi di:**

L'area di intervento è posta perimetralmente (Cfr. all. "10") alla strada comunale denominata via XXXXXXXXXXXX, che collega via XXXXXXXXXXXX con via XXXXXXXXXXXX. L'accesso a tale strada avviene direttamente dalla strada comunale, ove sono già presenti l'acquedotto e la fognatura comunale, la pubblica illuminazione, la linea telefonica e del gas metano.

La zona ha caratteristiche prettamente residenziali, con scarse dotazioni commerciali che possono essere raggiunte nella non lontana via XXXXXXXXXXXX sita nel centro urbano, vero e proprio, del comune.

➤ **Caratteristiche del fabbricato:**

Trattasi di un complesso edilizio costituito da n. 3 corpi fabbrica: Edificio "A" – Edificio "B" – Edificio "C". L'unità in oggetto fa parte dell'edificio "A".

Ogni corpo fabbrica si sviluppa su n. 3 piani: un piano seminterrato, un piano terra ed un piano primo sottotetto; dotati di due giardini di pertinenza, uno in corrispondenza del prospetto principale e l'altro in corrispondenza del prospetto posteriore.

L'intero complesso edilizio gode di un giardino pubblico organizzato con fontana e panchine ma che allo stato di fatto si presenta incompleto, in quanto la ditta costruttrice non ha completato i lavori.

L'intero complesso presenta ottime rifiniture; le facciate sono intonacate; il tetto a doppia falda ed ogni giardino è recintato con muretto e ringhiera in ferro.

L'aspetto negativo dell'intero complesso risulta essere l'accesso, sia carrabile che pedonale, che risulta essere alquanto disagiata, considerando il dislivello rispetto alla strada principale.

➤ **Caratteristiche dell'unità immobiliare:**

L'appartamento monolocale, con annessa autorimessa e locali accessori, si sviluppa su tre piani: un piano seminterrato, dove troviamo la cantina con annesso ripostiglio e bagno (invece di lavatoio come da progetto), e l'autorimessa con accesso carrabile attraverso una rampa, comune anche alle altre unità immobiliari.

L'accesso a tale piano seminterrato può avvenire anche dall'interno dell'appartamento, attraverso una comoda scala in muratura che collega i tre piani.

Dal piccolo giardino di pertinenza, attraverso una scaletta arriviamo al balcone che permette l'accesso all'unità immobiliare sita al piano terra rialzato, dove troviamo il soggiorno, la cucina (invece della camera da letto come da progetto), il bagno ed

l'ampia scala rivestita in marmo e ringhiera in ferro, che conduce al piano primo sottotetto, dove troviamo organizzata la zona notte (invece della soffitta come da progetto), costituita da n. 3 camere con affaccio su piccoli balconi ed un piccolo bagno. Tutto il piano presenta problemi di umidità di cui non è ben comprensibile la provenienza.

Dalla porta finestra della cucina possiamo accedere ad un altro balcone, dove attraverso una scaletta arriviamo all'altro giardino di maggiore consistenza sito in corrispondenza del prospetto posteriore, dove i lavori sono ancora in corso di esecuzione.

Tutto l'appartamento monolocale presenta un pavimento in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, infissi interni in legno, mentre gli sportelloni esterni sono in plastica color marrone. TUTTA L'UNITA' IMMOBILIARE SI PRESENTA, ALLA DATA DI OGGI, CON I LAVORI DA COMPLETARE.

Nel piano seminterrato la cantina con annesso bagno si presenta ben organizzata e rifinita, mentre l'autorimessa si presenta ancora allo stato grezzo, e presenta gravi problemi di infiltrazione d'acqua proveniente dal passaggio comune tra l'edificio "A" e l'edificio "B".

IL TUTTO SI PRESENTA IN CONDIZIONI MANUTENTIVE E CONSERVATIVE IN BUONE CONDIZIONI NONOSTATNTE I LAVORI DA COMPLETARE.

➤ **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato (per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. "18")):

SUPERFICIE RESIDENZIALE			
P.T.	Soggiorno	mq.	21.20
	Cucina	mq.	26.10
	Disimpegno		05.10
	Wc	mq.	07.00
		S.U.R. mq.	59.40
		S. LORDA R. mq.	77.40
SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE			
P.T. P.1°	BALCONI = 28.30 mq Il balcone viene stimato nella correlazione a S.U. pari al 30% della S.U.R., fino a 25 mq., nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25.	mq	$10.30 + 8.40 + 4.80 + 4.80 \text{ mq} \times 30\% = \text{mq } 8.49$
P.T.	GIARDINI = mq 63.70		

	La superficie dei giardini e simili viene stimata pari al 10% del quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensivi della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; nella misura del 2% per la quota eccedente.	mq	$6.80 + 56.90 \text{ mq} \times 10\% = \text{mq } 6.37$
P.S1	AUTORIMESSA = mq 26.60 i vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50%, qualora comunicanti con i vani principali; del 25% qualora non comunicanti	mq	$26.60 \text{ mq} \times 50\% = \text{mq } 13.30$
P.S1 P.1°	VANI ACCESSORI = mq 91.65 i vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50%, qualora comunicanti con i vani principali; del 25% qualora non comunicanti	mq	$3.15 + 31.30 + 1.10 + 2 + 18.60 + 3.60 + 4.80 + 5.80 + 11.10 + 10.20 \text{ mq} \times 50\% = \text{mq } 45.82$
	S.N.R.	mq	73.98

COMPLESSIVAMENTE, abbiamo:

Superficie Utile Interna Residenziale	= mq	59.40	(appartamento)
Superficie Lorda Residenziale	= mq	77.40	(appartamento)
Superficie Utile Non Residenziale	= mq	28.30	(balconi)
	= mq	63.70	(giardini)
	= mq	91.65	(locali accessori)
	= mq	26.60	(autorimessa)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

S.Lorda R.	$77.40 \times 100\%$	= mq 77.40	appartamento	P.T.
S.Lorda Non Residenziale	$10.30 + 8.40 + 4.80 + 4.80 \text{ mq} \times 30\%$	= mq 8.49	balconi	P.T. P.1°
	$3.15 + 31.30 + 1.10 + 2 + 18.60 + 3.60 + 4.80 + 5.80 + 11.10 + 10.20 \text{ mq} \times 50\%$	= mq 45.82	locali accessori	P.S1 P.1°
	$6.80 + 56.90 \text{ mq} \times 10\%$	= mq 6.37	giardini	P.T.

	26.60 mq x 50%	= mq 13.30	autorimessa	P.S1
	TOTALE	=MQ 151.38		

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A MQ 151.38

ARROTONDABILI A MQ 151

➤ **Dati Catastali:**

Come da atto di pignoramento del 03/07/2012, l'immobile, in oggetto è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXXXXXX (RM), al (Cfr. all. "19/A-B-C-D"):

- Fg. XX, Part.IIa XXXX, sub 10, Cat. A/2, Cl.3, Cons. 4 vani, Rendita Euro 340.86
- Fg. XX, Part.IIa XXXX, sub 33, Cat. C/6, Cl.4, Cons. 28 mq, Rendita Euro 75.20

➤ **Confinanti:**

L'immobile di maggiore consistenza, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, confina con il sub 9 a destra e con il sub 2, corte comune, a sinistra, salvo altri.

QUESITO N°3:

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°4:

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°5:

indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

Per l'area di cui sopra, oggetto dell'intervento, il vigente Piano Regolatore, prevede la destinazione (Cfr. all. "13") : **ZONA "B" – SOTTOZONA "B2"**

QUESITO N°6:

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;

In data **28/01/2014** la scrivente si è recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di XXXXXXXXXXXX (RM), ove da una verifica effettuata, congiuntamente al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale (Cfr. all. "14/A"), circa la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile, di che trattasi, si comunica quanto segue:

1. che in data **10/03/2009**, il Comune di XXXXXXXXXXXX (RM), rilascia alla XXXXXXXXXXXX SRL il P. di C.n. XXXXXXXXXXXX, per la "Approvazione di un piano volumetrico e realizzazione di un edificio di civile abitazione del tipo plurifamiliare, composto di n. 3 corpi di fabbrica a completamento della capacità volumetrica di un comparto edilizio composto da lotti privati siti in XXXXXXXXXXXX – Località XXXXXXXXXXXX – via XXXXXXXXXXXX" (Cfr. all. "14/B-C-D-E");
2. che in data **04/08/2011**, la XXXXXXXXXXXX SRL presenta al Comune di XXXXXXXXXXXX la SCIA per "**Variante in corso d'opera** al P. di C. n. XXXXXXXXXXXX ai sensi dell'art. 22, co. 2 del DPR 380/2001 limitatamente a modifiche relative alla inclinazione e alla configurazione delle falde di copertura e nella diversa distribuzione degli spazi interni" (Cfr. all. "15/A-B");

DA UNA ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI RELATIVI ALLA SCIA PER "VARIANTE IN CORSO D'OPERA" LA SCRIVENTE RILEVA CHE:

considerando che il Genio Civile, con comunicazione del 12/03/2013 Prot. XXXXX/12 Posizione n. XXXXX/V (Cfr. all. "15/B) ha comunicato alla Soc. XXXXXXXXXXXX, al Comune e al Progettista che i lavori relativi alla Variante in corso d'opera non possano ritenersi "modifiche non sostanziali" ma erano da intendersi come "modifiche sostanziali" e quindi non poteva continuare ad applicarsi il DM XX/01/1996 ma occorreva applicare il DM 14/01/2008, si può ritenere che il progetto in questione **NON HA L'AUTORIZZAZIONE DA PARTE DEL GENIO CIVILE DI XXXXXXXXXXXX.**

Pertanto il progetto non ha la dichiarazione di fine strutture, di fine lavori, ne tantomeno sono state pagate la 2°-3° e 4° rata del contributo per le spese di urbanizzazione (da considerare che alla data di oggi il loro saldo sarebbe maggiorato del 40% per il ritardo) ne la 2° e 3° rata del contributo per il costo di costruzione (Cfr. all. "15/F"), nonché il Certificato di Agibilità.

IL TUTTO DEVE ESSERE RIPARTITO PER TUTTE LE UNITÀ IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL COMPLESSO EDILIZIO APPROVATO CON P. DI C. N.XXXXXXXXXX.

Altresì si precisa che:

considerando che la SCIA del 04/08/2011 prot. XXXXX, alla data di oggi, è ancora in corso di validità, le lavorazioni non autorizzate dal Genio Civile potrebbero essere sanate ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001, visto anche che agli atti del Comune è stato depositato il N.O. Ambientale.

QUESITO N°7:

dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:

dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°9:

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'immobile al momento del sopralluogo **RISULTAVA AMMOBILIATO ED OCCUPATO DAL FRATELLO DEL SIG. XXXXXXXXXXXX**, IN VIRTU' DI ATTO DI PERMUTA STIPULATO TRA LA XXXXXXXXXXXX SRL E LA DI LUI NONNA, LA SIG.RA XXXXXXXXXXXX, ALLA DATA DI OGGI NON PIU' VALIDO A SEGUITO DELLA SENTENZA DEL GIUDICE M. XXXXXXXXXXXX CHE LO HA RITENUTO NULLO.

QUESITO N°10:

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'immobile al momento del sopralluogo **RISULTAVA AMMOBILIATO ED OCCUPATO DAL FRATELLO DEL SIG. XXXXXXXXXXXX**, IN VIRTU' DI ATTO DI PERMUTA STIPULATO TRA LA XXXXXXXXXXXX SRL E LA DI LUI NONNA, LA SIG.RA XXXXXXXXXXXX, ALLA DATA DI OGGI NON PIU' VALIDO A SEGUITO DELLA SENTENZA DEL GIUDICE M. XXXXXXXXXXXX CHE LO HA RITENUTO NULLO.

QUESITO N°11:

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

- In riferimento alla esistenza di **USI CIVICI** sul terreno, dove è stato realizzato l'immobile, oggetto di pignoramento, il Comune ha dichiarato, alla scrivente, che **NON SONO PRESENTI USI CIVICI** sulle particelle in questione.
- Come riferitomi dall'U.T.C. del Comune di XXXXXXXXXXXX, il fabbricato **NON RISULTA ASSOGETTATO** a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

- Per l'area, su cui insiste l'immobile, oggetto della redigenda relazione, il **P.T.P.R.** (Adottato con D.G.R. n. 556 del 25/07/2007 e D.G.R. n. 1025 del 21/12/2007) ai fini della tutela, prevede come da certificato di destinazione urbanistica:

TAV. A - Paesaggio naturale

TAV. B - 1) CAPO IV - (disposizioni generali)

Art. 8 – Beni paesaggistici art.134 co.1 lett.a del Codice

2) CAPO III - (modalità di tutela delle aree tutelate per legge)

Art. 38 – Protezione delle aree boscate

Pertanto ai fini del rilascio del Permesso di costruire in sanatoria è necessario presentare presso l'ente preposto la richiesta di **Autorizzazione Paesaggistica** per il rilascio del Nulla Osta.

- L'immobile oggetto di pignoramento **E'** soggetto a **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE** ma l'**amministratore non è stato ancora incaricato** (Cfr. all. "XX")
- Il complesso edilizio è stato autorizzato con il P. di C. n. XXXXXXXXXXXX subordinato a n. **2 ATTI D'OBBLIGO**:
- Atto d'obbligo del **05/03/2009** Notaio Andrea Fontecchia di XXXXXXXXXXXXno Laziale Rep. n. XXXXX, Racc. n. XXXXX mediante il quale una parte del terreno veniva destinata a Verde pubblico e Parcheggio (Cfr. all. "5")
 - Atto d'obbligo del **05/03/2009** Notaio Andrea Fontecchia di XXXXXXXXXXXXno Laziale Rep. n. XXXXX, Racc. n. XXXXX mediante il quale la società si impegnava a mantenere le destinazione d'uso dei locali accessori, dei balconi e delle autorimesse (Cfr. all. "14/E")

QUESITO N°12:

determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona e locali simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il criterio di stima sintetica comparativa, fa riferimento al più probabile valore di mercato, che è regolato esclusivamente dall'incontro della domanda e dell'offerta; è un elemento strettamente soggettivo, legato alla volontà delle persone che stipulano il patto ed è condizionato solo dagli elementi che caratterizzano gli immobili e le aree in cui sono ubicati, non sempre riconducibili a schemi statistici.

Per effettuare la stima si è tenuto conto di alcune caratteristiche, che hanno determinato il valore unitario per metro quadrato, in relazione al valore di un villino modello, del tipo di quello stimato.

Per la determinazione del valore medio unitario di un immobile tipo, di recente realizzazione, ci si è potuti avvalere del metodo dell'indagine diretta sul campo, per rilevare i suddetti prezzi.

Le fonti di informazione prese in considerazione sono:

- Agenzia del Territorio – XXXXXXXXXXXX
- Ufficio Tecnico di XXXXXXXXXXXX
- Agenzie Immobiliari locali
- Borsa Immobiliare di XXXXXXXXXXXX
- Osservatorio immobiliare della Provincia di XXXXXXXXXXXX

Dall'indagine effettuata soprattutto presso le Agenzie immobiliari locali, la scrivente ha rilevato che il prezzo medio unitario, per immobili simili, **varia da un minimo di 1.300,00 €/mq fino ad un massimo di 1.800,00 €/mq.**

INDIVIDUAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO:

- ubicazione (prima periferia/rurale, distanze dai mercati/centri di consegna/infrastrutture...);
- destinazione (abitazione, industriale...);
- tipologia costruttiva.

CARATTERISTICHE RILEVANTI DEI FABBRICATI AD USO RESIDENZIALE

Posizionali estrinseche:

- ubicazione del fabbricato
- carattere della zona
- accessibilità al centro
- accessibilità al posto di lavoro
- salubrità
- amenità
- servizi

Posizionali intrinseche

- panoramicità
- orientamento
- luminosità

Tecnologie

- grado di finimento
- innovazione
- età

- stato di manutenzione e di conservazione
- le condizioni statiche della struttura
- le tecniche o caratteristiche costruttive adottate
- le finiture
- la sua destinazione in funzione dell'uso

Valutazioni di deprezzamento sostanzialmente orientate ad alcune caratteristiche:

- di tipo fisico - strutturale
- di tipo funzionale
- di tipo ambientale
- di tipo economico

Coefficiente di età	0.90
Presenza di umidità	0.90
Presenza di infiltrazione d'acqua	0.90

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento:**

$$0,90 \times 0,90 \times 0,90 = 0,729$$

Tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile la scrivente ritiene equo attribuire:

Il valore medio unitario di **€ 1.550,00 €/mq**

Pertanto:

$$\text{Sup. Commerciale mq } 151 \times 1.550,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 234.050,00$$

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**

$$234.050,00 \times 0,729 = \underline{\underline{\text{€ } 170.622,45}}$$

STIMA ANALITICA

E' basata sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare.

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile
- determinazione del Reddito medio annuo (R) presunto, ma che sia ordinario nella zona
- determinazione delle spese medie annue (S)
- scelta del tasso di capitalizzazione (r)
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo
- aggiunta e detrazione al valore di stima.

Il Reddito lordo medio annuo (R) è dato dal canone (mensile o annuo) al quale si detraggono le spese che di norma si sostengono annualmente.

Da una indagine di mercato della zona risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di € 5.400,00 all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

$$R = € 5.400,00$$

$$S = 20\% \text{ di } R$$

pertanto

$$S = 5.400,00 \times 0,20 = € 1.080,00$$

$$R - S = € 5.400,00 - € 1.080,00 = 4.320,00 \text{ (canone netto)}$$

$$\text{Capitalizzazione del canone netto (R - S) : } r = V \quad \text{ove } r = 0,030$$

$$4.320,00 \text{ (canone netto) : } 0,030 = € 144.000,00$$

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI 144.000,00.

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

$$€ (170.622,45 + 144.000,00) : 2 = € 157.311,22$$

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

Per la legittimazione dei lavori realizzati in virtù della SCIA del 04/08/2011 prot. XXXXX, le cui lavorazioni non sono state autorizzate dal Genio Civile in quanto ritenute "modifiche essenziali" e che potrebbero essere sanate ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001,

visto anche che agli atti del Comune è stato depositato il N.O. Ambientale,

occorre presentare:

- a) pratica edilizia al Comune
- b) la richiesta di N.O. al Genio Civile
- c) il pagamento delle rate mancanti relativamente al contributo per le spese di urbanizzazione oltre la maggiorazione del 40% per il ritardo
- d) il pagamento delle rate mancanti relative al contributo per il costo di costruzione
- e) la dichiarazione di fine strutture
- f) la dichiarazione di fine lavori
- g) il Certificato di Idoneità statico/sismica
- h) la richiesta di agibilità
- i) il pagamento della sanzione

IL TUTTO RIPARTITO PER TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL PROGETTO APPROVATO, nonché

- j) risolvere il problema dell'umidità ed infiltrazione di acqua
- k) completare la regolarizzazione delle utenze
- l) completare i lavori di rifinitura
- m) salvo altro

Pertanto considerando che le eventuali spese da sostenere, complessivamente, SOLO PER LA UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO, possano essere pari a circa € 16.000,00 avremo

€ 157.311,22 (valore dell'immobile) - € 15.000,00 (detrazione) = € 142.311,22

arrotondabile ad € 142.000,00

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 142.000,00

(Diconsi Euro centoquarantaduemila/00)

QUESITO N°13:

referire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°14:

inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°15:

intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

QUESITO N°16:

allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

Alla presente relazione e' allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA ED ESTERNA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "20").

QUESITO N°17:

allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Consultare elenco Allegati alla consulenza tecnica, allegato alla presente .

QUESITO N°18:

segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXXXXXXXXXX, la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

QUESITO N°19:

provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:

estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

LOTTO 3

APPARTAMENTO – Piano S1 - Piano Terra - Int. 1

AUTORIMESSA – Piano S1 – Int. 8

sito in XXXXXXXXXXXX (RM), via XXXXXXXXXXXX, Edificio "A"
censito al N.C.E.U. al Fg. XX, P.lla XXXX, SUB 502 e 31

➤ **Proprietario attuale:**

La XXXXXXXXXXXX SRL , con sede in XXXXXXXXXXXX, via XXXXXXXXXXXX 14, P.I. XXXXXXXXXXXX, avente come amministratrice la Sig.ra XXXXXXXXXXXX, residente in via XXXXXXXXXXXX ■, XXXXXXXXXXXX (■), riceve in permuta dalla Signora XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il ■, C.F. XXXXXXXXXXXX, residente in XXXXXXXXXXXX, Via XXXXXXXXXXXX ■ appezzamenti di terreno, distinti al Fg. XX, p.lla 124, 2442 e 2431 a seguito di atto a rogito Notaio Roberto Di Giovine, del **19/04/2008**, rep. n.XXXXXX, racc. n.XXXXXX (Cfr. all. "2"), alla data odierna le suddette particelle hanno costituito la particella XXXX, dove è stato edificato l'immobile di maggiore consistenza, di cui fanno parte le porzioni immobiliari, oggetto di pignoramento.

Storicamente, in senso cronologico inverso, sono riportati gli estremi degli atti di rogito, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà:

1. **Atto di permuta**, a rogito Notaio Roberto Di Giovine, del **19/04/2008**, rep. n.XXXXXX, racc. n.XXXXXX , con cui la XXXXXXXXXXXX SRL , con sede in XXXXXXXXXXXX, via XXXXXXXXXXXX 14, P.I. XXXXXXXXXXXX, avente come amministratrice la Sig.ra XXXXXXXXXXXX, residente in via XXXXXXXXXXXX 31, XXXXXXXXXXXX (■), riceve in permuta dalla Signora XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il ■, C.F. XXXXXXXXXXXX, residente in XXXXXXXXXXXX, Via XXXXXXXXXXXX n.■, appezzamenti di terreni, distinti al Fg. XX, p.lle 124, 2442 e 2431 (Cfr. all. "2"), alla data odierna le suddette particelle hanno costituito la particella XXXX, dove è stato edificato l'immobile, di maggiore consistenza, di cui fanno parte le porzioni immobiliari, oggetto di pignoramento.
2. **Ordinanza di Affrancazione** emessa dalla Pretura di XXXXXXXXXXXX in data **12/01/1999**, rep. n.XXXXXX, trascritta a XXXXXXXXXXXX il 13/04/1999 al n.XXXXXX di formalità, con cui la Signora XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il ■, C.F. XXXXXXXXXXXX, residente in XXXXXXXXXXXX, Via XXXXXXXXXXXX n.■ diventa proprietaria di un appezzamento di terreno, distinto al Fg. XX, p.lla 124, 2442 e 2431 (alla data odierna particella XXXX) (Cfr. all. "9").

N.B. IN DATA **20/03/2013** LO STUDIO LEGALE ROSSETTI, PRESENTA PER NOME E PER CONTO DELLA SIG.RA XXXXXXXXXXXX, IL RICORSO EX ART. 702 BIS C.P.C., IN VIRTU' DEL QUALE L'ILL.MO G.E. M. XXXXXXXXXXXX CON PROCEDIMENTO N. XXXXX (Cfr. all. "3") HA DICHIARATO **NULLO L'ATTO DI**

PERMUTA, DI CUI IN PRECEDENZA, INTIMANDO ALLA SOC. ESECUTATA IL PAGAMENTO DI € 300.000,00 (QUALE RISARCIMENTO DEL VALORE DEL TERRENO) ALLA SIG.RA XXXXXXXXXXXX CON LA QUALE AVEVA STIPULATO L'ATTO DI PERMUTA (TERRENO IN CAMBIO DELL'EDIFICIO "A" DEL PROGETTO APPROVATO) OLTRE LE SPESE PARI AD € 5.050,00.

QUESITO N°2:

descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

➤ **Trattasi di:**

L'area di intervento è posta perimetralmente (Cfr. all. "10") alla strada comunale denominata via XXXXXXXXXXXX, che collega via XXXXXXXXXXXX con via XXXXXXXXXXXX. L'accesso a tale strada avviene direttamente dalla strada comunale, ove sono già presenti l'acquedotto e la fognatura comunale, la pubblica illuminazione, la linea telefonica e del gas metano.

La zona ha caratteristiche prettamente residenziali, con scarse dotazioni commerciali che possono essere raggiunte nella non lontana via XXXXXXXXXXXX sita nel centro urbano, vero e proprio, del comune.

➤ **Caratteristiche del fabbricato:**

Trattasi di un complesso edilizio costituito da n. 3 corpi fabbrica: Edificio "A" – Edificio "B" – Edificio "C". L'unità in oggetto fa parte dell'edificio "A".

Ogni corpo fabbrica si sviluppa su n. 3 piani: un piano seminterrato, un piano terra ed un piano primo sottotetto; dotati di due giardini di pertinenza, uno in corrispondenza del prospetto principale e l'altro in corrispondenza del prospetto posteriore o laterale.

L'intero complesso edilizio gode di un giardino pubblico organizzato con fontana e panchine ma che allo stato di fatto si presenta incompleto, in quanto la ditta costruttrice non ha completato i lavori.

L'intero complesso presenta ottime rifiniture; le facciate sono intonacate; il tetto a doppia falda ed ogni giardino è recintato con muretto e ringhiera in ferro.

L'aspetto negativo dell'intero complesso risulta essere l'accesso, sia carrabile che pedonale, che risulta essere alquanto disagiata, considerando il dislivello rispetto alla strada principale.

N.B. TRATTASI DI UNITA' IMMOBILIARE ANCORA IN CORSO DI COSTRUZIONE TANTO CHE LA SCRIVENTE HA POTUTO ESEGUIRE UN RILIEVO SOLO FOTOGRAFICO. NON E' STATO POSSIBILE ENTRARE ALL'INTERNO DELL'IMMOBILE IN QUANTO ALLA DATA DI OGGI SONO PRESENTI ANCORA I PONTEGGI. PERTANTO LA SCRIVENTE VALUTERA' L'IMMOBILE SULLA BASE DEL PROGETTO APPROVATO, TENENDO CONTO DEI LAVORI ANCORA DA ESEGUIRE.

➤ **Caratteristiche dell'unità immobiliare:**

L'appartamento monolocale, con annessa autorimessa e cantina, si sviluppa su due piani: un piano seminterrato, dove troviamo la cantina e l'autorimessa con accesso carrabile attraverso una rampa, comune anche alle altre unità immobiliari.

Dal ballatoio comune si accede al giardino di pertinenza, dal quale attraverso un piccolo balcone, entriamo nell'appartamento, costituito da soggiorno, angolo cottura, camera da letto con bagno interno.

Dalla camera da letto, attraverso una porta finestra possiamo accedere al secondo balcone, sito in corrispondenza del prospetto posteriore.

➤ **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria catastale in possesso e sul progetto approvato dal comune di XXXXXXXXXXXX (Cfr. all. "21"):

SUPERFICIE RESIDENZIALE			
P.T.	Soggiorno-Angolo cottura	mq.	14.35
	Camera da letto	mq.	09.42
	Wc	mq.	03.98
	S.U.R.	MQ.	27.75
	S. LORDA R.	MQ.	36.20
SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE			
P.T.	BALCONI = 12.30 mq Il balcone viene stimato nella correlazione a S.U. pari al 30% della S.U.R., fino a 25 mq., nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25.	mq	$4.30 + 8 \text{ mq} \times 30\% = \text{mq } 3.69$
P.T.	GIARDINO = mq 15.90 La superficie dei giardini e simili viene stimata pari al 10% del quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensivi della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; nella misura del 2% per la quota eccedente.	mq	$15.90 \text{ mq} \times 10\% = \text{mq } 1.59$
P.S1	AUTORIMESSA = mq 21.00 i vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50%, qualora comunicanti con i vani principali; del 25% qualora non comunicanti	mq	$21 \text{ mq} \times 50\% = \text{mq } 10.50$

P.S1	VANI ACCESSORI = 8.70 mq i vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50%, qualora comunicanti con i vani principali; del 25% qualora non comunicanti	mq	8.70 mq x 50% = mq 4.35
	S.N.R.	mq	20.13

COMPLESSIVAMENTE, abbiamo:

Superficie Utile Interna Residenziale	= mq	27.75	(appartamento)
Superficie Lorda Residenziale	= mq	36.20	(appartamento)
Superficie Utile Non Residenziale	= mq	12.30	(balconi)
	= mq	15.90	(giardino)
	= mq	08.70	(locale accessorio)
	= mq	21.00	(autorimessa)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

S.Lorda R.	36.20 x 100%	= mq 36.20	appartamento	P.T.
S.Lorda Non Residenziale	4.30 + 8 mq x 30%	= mq 3.69	balconi	P.T.
	8.70 mq x 50%	= mq 4.35	locale accessorio	P.S1
	15.90 mq x 10%	= mq 1.59	giardino	P.T.
	21 mq x 50%	= mq 10.50	autorimessa	P.S1
	TOTALE	=MQ 56.33		

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A MQ 56.33

ARROTONDABILI A MQ 56

➤ **Dati Catastali:**

Come da atto di pignoramento del 03/07/2012, l'immobile, in oggetto è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXXXXXX (RM), al (Cfr. all. "22/A-B-C-D"):

- Fg. XX, Part.IIa XXXX, sub 502, Cat. A/2, Cl.3, Cons. 2.5 vani, Rendita Euro 213.04
- Fg. XX, Part.IIa XXXX, sub 31, Cat. C/6, Cl.4, Cons. 28 mq, Rendita Euro 80.57

➤ **Confinanti:**

L'immobile di maggiore consistenza, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, confina con il sub 501 (corte comune) a destra e con il sub 9 a sinistra, salvo altri.

QUESITO N°3:

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°4:

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°5:

indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

Per l'area di cui sopra, oggetto dell'intervento, il vigente Piano Regolatore, prevede la destinazione (Cfr. all. "13") : **ZONA "B" – SOTTOZONA "B2"**

QUESITO N°6:

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;

In data **28/01/2014** la scrivente si è recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di XXXXXXXXXXXX (RM), ove da una verifica effettuata, congiuntamente al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale (Cfr. all. "14/A");, circa la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile, di che trattasi, si comunica quanto segue

1. che in data **10/03/2009**, il Comune di XXXXXXXXXXXX (RM), rilascia alla XXXXXXXXXXXX SRL il **P. di C. n. XXXXXXXXXXXX**, per la "Approvazione di un piano volumetrico e realizzazione di un edificio di civile abitazione del tipo plurifamiliare, composto di n. 3 corpi di fabbrica a completamento della capacità volumetrica di un comparto edilizio composto da lotti privati siti in XXXXXXXXXXXX – Località XXXXXXXXXXXX – via XXXXXXXXXXXX" (Cfr. all. "14/B-C-D-E");
2. che in data **04/08/2011**, la XXXXXXXXXXXX SRL presenta al Comune di XXXXXXXXXXXX la SCIA per "**Variante in corso d'opera** al P. di C. n. XXXXXXXXXXXX ai sensi dell'art. 22, co. 2 del DPR 380/2001 limitatamente a modifiche relative alla inclinazione e alla configurazione delle falde di copertura e nella diversa distribuzione degli spazi interni" (Cfr. all. "15/A-B");

DA UNA ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI RELATIVI ALLA SCIA PER "VARIANTE IN CORSO D'OPERA" LA SCRIVENTE RILEVA CHE:

considerando che il Genio Civile, con comunicazione del 12/03/2013 Prot. XXXXX/12 Posizione n. XXXXX/V (Cfr. all. "15/B) ha comunicato alla Soc. XXXXXXXXXXXX, al Comune e al Progettista che i lavori relativi alla Variante in corso d'opera non possano ritenersi "*modifiche non sostanziali*" ma erano da intendersi come "*modifiche sostanziali*" e quindi non poteva continuare ad applicarsi il DM XX/01/1996 ma occorreva applicare il DM 14/01/2008, si può ritenere che il progetto in questione **NON HA L'AUTORIZZAZIONE DA PARTE DEL GENIO CIVILE DI XXXXXXXXXXXX.**

Pertanto il progetto non ha la dichiarazione di fine strutture, di fine lavori, ne tantomeno sono state pagate la 2°-3° e 4° rata del contributo per le spese di urbanizzazione (da considerare che alla data di oggi il loro saldo sarebbe maggiorato del 40% per il ritardo) ne la 2° e 3° rata del contributo per il costo di costruzione (Cfr. all. "15/F"), nonché il Certificato di Agibilità.

IL TUTTO DEVE ESSERE RIPARTITO PER TUTTE LE UNITÀ IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL COMPLESSO EDILIZIO APPROVATO CON P. DI C. N.XXXXXXXXXXX.

Altresì si precisa che:

considerando che la SCIA del 04/08/2011 prot. XXXXX, alla data di oggi, è ancora in corso di validità, le lavorazioni non autorizzate dal Genio Civile potrebbero essere sanate ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001, visto anche che agli atti del Comune è stato depositato il N.O. Ambientale.

QUESITO N°7:

dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:

dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°9:

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'immobile al momento del sopralluogo **RISULTAVA IN CORSO DI COSTRUZIONE.**

QUESITO N°10:

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'immobile al momento del sopralluogo **RISULTAVA IN CORSO DI COSTRUZIONE.**

QUESITO N°11:

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù' pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

- In riferimento alla esistenza di **USI CIVICI** sul terreno, dove è stato realizzato l'immobile, oggetto di pignoramento, il Comune ha dichiarato, alla scrivente, che **NON SONO PRESENTI USI CIVICI** sulle particelle in questione.
- Come riferitomi dall'U.T.C. del Comune di XXXXXXXXXXXX, il fabbricato **NON RISULTA ASSOGGETTATO** a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.
- Per l'area, su cui insiste l'immobile, oggetto della redigenda relazione, il **P.T.P.R.** (Adottato con D.G.R. n. 556 del 25/07/2007 e D.G.R. n. 1025 del 21/12/2007) ai fini della tutela, prevede come da certificato di destinazione urbanistica:

TAV. A - Paesaggio naturale

TAV. B - 1) CAPO IV - (disposizioni generali)

Art. 8 – Beni paesaggistici art.134 co.1 lett.a del Codice

2) CAPO III - (modalità di tutela delle aree tutelate per legge)

Art. 38 – Protezione delle aree boscate

Pertanto ai fini del rilascio del Permesso di costruire in sanatoria è necessario presentare presso l'ente preposto la richiesta di **Autorizzazione Paesaggistica** per il rilascio del Nulla Osta.

- L'immobile oggetto di pignoramento **E'** soggetto a **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE** ma l'amministratore non è stato ancora incaricato(Cfr. all. "XX")

- Il complesso edilizio è stato autorizzato con il P. di C. n. XXXXXXXXXXXX subordinato a n. **2 ATTI D'OBBLIGO**:
- Atto d'obbligo del **05/03/2009** Notaio Andrea Fontecchia di XXXXXXXXXXXXno Laziale Rep. n. XXXXX, Racc. n. XXXXX mediante il quale una parte del terreno veniva destinata a Verde pubblico e Parcheggio (Cfr. all. "5")
 - Atto d'obbligo del **05/03/2009** Notaio Andrea Fontecchia di XXXXXXXXXXXXno Laziale Rep. n. XXXXX, Racc. n. XXXXX mediante il quale la società si impegna a mantenere le destinazione d'uso dei locali accessori, dei balconi e delle autorimesse (Cfr. all. "14/E")

QUESITO N°12:

determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona e locali simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il criterio di stima sintetica comparativa, fa riferimento al più probabile valore di mercato, che è regolato esclusivamente dall'incontro della domanda e dell'offerta; è un elemento strettamente soggettivo, legato alla volontà delle persone che stipulano il patto ed è condizionato solo dagli elementi che caratterizzano gli immobili e le aree in cui sono ubicati, non sempre riconducibili a schemi statistici.

Per effettuare la stima si è tenuto conto di alcune caratteristiche, che hanno determinato il valore unitario per metro quadrato, in relazione al valore di un villino modello, del tipo di quello stimato.

Per la determinazione del valore medio unitario di un immobile tipo, di recente realizzazione, ci si è potuti avvalere del metodo dell'indagine diretta sul campo, per rilevare i suddetti prezzi.

Le fonti di informazione prese in considerazione sono:

- Agenzia del Territorio – XXXXXXXXXXXX
- Ufficio Tecnico di XXXXXXXXXXXX
- Agenzie Immobiliari locali
- Borsa Immobiliare di XXXXXXXXXXXX
- Osservatorio immobiliare della Provincia di XXXXXXXXXXXX

Dall'indagine effettuata soprattutto presso le Agenzie immobiliari locali, la scrivente ha rilevato che il prezzo medio unitario, per immobili simili, **varia da un minimo di 1.300,00 €/mq fino ad un massimo di 1.800,00 € /mq.**

INDIVIDUAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO:

- ubicazione (prima periferia/rurale, distanze dai mercati/centri di consegna/infrastrutture...);
- destinazione (abitazione, industriale...);
- tipologia costruttiva.

CARATTERISTICHE RILEVANTI DEI FABBRICATI AD USO RESIDENZIALE

Posizionali estrinseche:

- ubicazione del fabbricato
- carattere della zona
- accessibilità al centro
- accessibilità al posto di lavoro
- salubrità
- amenità
- servizi

Posizionali intrinseche

- panoramicità
- orientamento
- luminosità

Tecnologie

- grado di finimento
- innovazione
- età

- stato di manutenzione e di conservazione
- le condizioni statiche della struttura
- le tecniche o caratteristiche costruttive adottate
- le finiture
- la sua destinazione in funzione dell'uso

Valutazioni di deprezzamento sostanzialmente orientate ad alcune caratteristiche:

- di tipo fisico - strutturale
- di tipo funzionale
- di tipo ambientale
- di tipo economico

Coefficiente di età **0.90**

Determinazione del coefficiente risultante di deprezzamento:

0.90

Tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile la scrivente ritiene equo attribuire:

Il valore medio unitario di **€ 1.550,00 €/mq**

Pertanto:

Sup. Commerciale mq 56 x 1.550,00 €/mq = € 86.800,00

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**

86.800,00 x 0,90 = € 78.120,00

STIMA ANALITICA

E' basata sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare.

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile
- determinazione del Reddito medio annuo (R) presunto, ma che sia ordinario nella zona
- determinazione delle spese medie annue (S)
- scelta del tasso di capitalizzazione (r)
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo
- aggiunta e detrazione al valore di stima.

Il Reddito lordo medio annuo (R) è dato dal canone (mensile o annuo) al quale si detraggono le spese che di norma si sostengono annualmente.

Da una indagine di mercato della zona risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di € 4.200,00 all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

$$R = € 4.200,00$$

$$S = 20\% \text{ di } R$$

pertanto

$$S = 4.200,00 \times 0,20 = € 840,00$$

$$R - S = € 4.200,00 - € 840,00 = 3.360,00 \text{ (canone netto)}$$

$$\text{Capitalizzazione del canone netto (R - S) : } r = V \quad \text{ove } r = 0,030$$

$$3.360,00 \text{ (canone netto) : } 0,030 = € 112.000,00$$

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI 112.000,00.

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

$$€ (78.120,00 + 112.000,00) : 2 = € 95.060,00$$

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

Per la legittimazione dei lavori realizzati in virtù della SCIA del 04/08/2011 prot. XXXXX, le cui lavorazioni non sono state autorizzate dal Genio Civile in quanto ritenute "*modifiche essenziali*" e che potrebbero essere sanate ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001,

visto anche che agli atti del Comune è stato depositato il N.O. Ambientale,

occorre presentare:

- a) pratica edilizia al Comune
- b) la richiesta di N.O. al Genio Civile
- c) il pagamento delle rate mancanti relativamente al contributo per le spese di urbanizzazione oltre la maggiorazione del 40% per il ritardo
- d) il pagamento delle rate mancanti relative al contributo per il costo di costruzione
- e) la dichiarazione di fine strutture
- f) la dichiarazione di fine lavori
- g) il Certificato di Idoneità statico/sismica
- h) la richiesta di agibilità
- i) il pagamento della sanzione

IL TUTTO RIPARTITO PER TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL PROGETTO APPROVATO

- j) completare la regolarizzazione delle utenze
- k) completare i lavori
- l) salvo altro

Pertanto considerando che le eventuali spese da sostenere, complessivamente, SOLO PER LA UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO, possano essere pari a circa € 25.000,00 avremo

€ 95.060,00 (valore dell'immobile) - € 25.000,00 (detrazione) = € 70.060,00

arrotondabile ad € 70.000,00

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 70.000,00

(Diconsi Euro settantamila/00)

QUESITO N°13:

riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°14:

inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°15:

intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

QUESITO N°16

allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

Alla presente relazione e' allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "23").

QUESITO N°17:

allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Consultare elenco Allegati alla consulenza tecnica, allegato alla presente .

QUESITO N°18:

segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXXXXXXXXX (Esecutato), la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

QUESITO N°19:

provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:

estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

LOTTO 4

APPARTAMENTO – Piano S1 - Piano Terra - Int. 1
AUTORIMESSA – piano S1 – Int. 11
sito in XXXXXXXXXXXX (RM), via XXXXXXXXXXXX, Edificio "B"
censito al N.C.E.U. al FG. XX, P.LLA XXXX, SUB 503 e 34

➤ Proprietario attuale:

La XXXXXXXXXXXX SRL , con sede in XXXXXXXXXXXX, via XXXXXXXXXXXX 14, P.I. XXXXXXXXXXXX, avente come amministratrice la Sig.ra XXXXXXXXXXXX, residente in via XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, riceve in permuta dalla Signora XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX, residente in XXXXXXXXXXXX, Via XXXXXXXXXXXX n. XXXXXXXXXXXX appezzamenti di terreno, distinti al Fg. XX, p.la 124, 2442 e 2431 a seguito di atto a rogito Notaio Roberto Di Giovine, del **19/04/2008**, rep. n.XXXXXX, racc. n.XXXXXX (Cfr. all. "2"), alla data odierna le sudette particelle hanno costituito la particella XXXX, dove è stato edificato l'immobile di maggiore consistenza, di cui fanno parte le porzioni immobiliari, oggetto di pignoramento.

Storicamente, in senso cronologico inverso, sono riportati gli estremi degli atti di rogito, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà:

1. **Atto di permuta**, a rogito Notaio Roberto Di Giovine, del **19/04/2008**, rep. n.XXXXXX, racc. n.XXXXXX , con cui la XXXXXXXXXXXX SRL , con sede in XXXXXXXXXXXX, via XXXXXXXXXXXX P.I. XXXXXXXXXXXX, avente come amministratrice la Sig.ra XXXXXXXXXXXX, residente in via XXXXXXXXXXXX 31, XXXXXXXXXXXX, riceve in permuta dalla Signora XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, residente in XXXXXXXXXXXX, Via XXXXXXXXXXXX n. XXXXXXXXXXXX, appezzamenti di terreni, distinti al Fg. XX, p.lle 124, 2442 e 2431 (Cfr. all. "2"), alla data odierna le sudette particelle hanno costituito la particella XXXX, dove è stato edificato l'immobile, di maggiore consistenza, di cui fanno parte le porzioni immobiliari, oggetto di pignoramento.
2. **Ordinanza di Affrancazione** emessa dalla Pretura di XXXXXXXXXXXX in data **12/01/1999**, rep. n.XXXXXX, trascritta a XXXXXXXXXXXX il 13/04/1999 al n.XXXXXX di formalità, con cui la Signora XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX, residente in XXXXXXXXXXXX, Via XXXXXXXXXXXX n.22, diventa proprietaria di un appezzamento di terreno, distinto al Fg. XX, p.la 124, 2442 e 2431 (alla data odierna particella XXXX) (Cfr. all. "9").

N.B. IN DATA 20/03/2013 LO STUDIO LEGALE ROSSETTI, PRESENTA PER NOME E PER CONTO DELLA SIG.RA XXXXXXXXXXXX, IL RICORSO EX ART. 702 BIS C.P.C., IN VIRTU' DEL QUALE L'ILL.MO G.E. M. XXXXXXXXXXXX CON

PROCEDIMENTO N. XXXXX (Cfr. all. "3") HA DICHIARATO Nullo l'atto di PERMUTA, di cui in precedenza, intimando alla soc. ESECUTATA il pagamento di € 300.000,00 (quale risarcimento del valore del terreno) alla sig.ra XXXXXXXXXXXX con la quale aveva stipulato l'atto di permuta (terreno in cambio dell'edificio "A" del progetto approvato) oltre le spese pari ad € 5.050,00.

QUESITO N°2:

descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

➤ **Trattasi di:**

L'area di intervento è posta perimetralmente (Cfr. all. "10") alla strada comunale denominata via XXXXXXXXXXXX, che collega via XXXXXXXXXXXX con via XXXXXXXXXXXX. L'accesso a tale strada avviene direttamente dalla strada comunale, ove sono già presenti l'acquedotto e la fognatura comunale, la pubblica illuminazione, la linea telefonica e del gas metano.

La zona ha caratteristiche prettamente residenziali, con scarse dotazioni commerciali che possono essere raggiunte nella non lontana via XXXXXXXXXXXX sita nel centro urbano, vero e proprio, del comune.

➤ **Caratteristiche del fabbricato:**

Trattasi di un complesso edilizio costituito da n. 3 corpi fabbrica: Edificio "A" – Edificio "B" – Edificio "C". L'unità in oggetto fa parte dell'edificio "B", corpo centrale rispetto agli altri.

Ogni corpo fabbrica si sviluppa su n. 3 piani: un piano seminterrato, un piano terra ed un piano primo sottotetto; dotati di due giardini di pertinenza, uno in corrispondenza del prospetto principale e l'altro in corrispondenza del prospetto posteriore.

L'intero complesso edilizio gode di un giardino pubblico organizzato con fontana e panchine ma che allo stato di fatto si presenta incompleto, in quanto la ditta costruttrice non ha completato i lavori.

L'intero complesso presenta ottime rifiniture; le facciate sono intonacate; il tetto a doppia falda ed ogni giardino è recintato con muretto e ringhiera in ferro.

L'aspetto negativo dell'intero complesso risulta essere l'accesso, sia carrabile che pedonale, che risulta essere alquanto disagiata, considerando il dislivello rispetto alla strada principale.

➤ **Caratteristiche dell'unità immobiliare:**

N.B. L'UNITÀ IMMOBILIARE ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO, VIENE UTILIZZATO COME UFFICIO DALLA XXXXXXXXXXXX SRL (ESECUTATA).

CONSIDERANDO CHE IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO NON È AMMISSIBILE IN VIRTÙ DI UN ATTO D'OBBLIGO LEGATO AL PERMESSO DI COSTRUIRE RILASCIATO DAL COMUNE, CHE VINCOLA LA DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI, LA SCRIVENTE, NELLA REDIGENDA RELAZIONE

VALUTERA' L'IMMOBILE COME CIVILE ABITAZIONE, COME DA PROGETTO APPROVATO.

L'appartamento monolocale, con annessa autorimessa e locali accessori, si sviluppa su due piani: un piano seminterrato, dove troviamo la cantina con annesso bagno (non il lavatoio come da progetto), e l'autorimessa con accesso carrabile attraverso una rampa, comune anche alle altre unità immobiliari.

L'accesso a tale piano seminterrato può avvenire anche dall'interno dell'appartamento, attraverso una scala in muratura che collega i due piani.

L'ingresso all'unità immobiliare, avviene attraverso un piccolo giardino, dove una scaletta ci conduce al piccolo balcone, dal quale possiamo accedere nell'appartamento, dove troviamo il soggiorno la cucina ed il bagno.

Dalla camera da letto, attraverso una porta finestra possiamo accedere al secondo balcone, dove una scaletta ci conduce all'altro giardino di maggiore consistenza rispetto a quello sito in corrispondenza del prospetto principale, con i lavori ancora da completare.

Tutto l'appartamento monolocale presenta un pavimento in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono in legno mentre gli sportellino sono in plastica.

IL TUTTO SI PRESENTA IN CONDIZIONI MANUTENTIVE E CONSERVATIVE IN BUONE CONDIZIONI.

➤ **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato (per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. "24")):

SUPERFICIE RESIDENZIALE			
P.T.	Soggiorno-Angolo cottura	mq.	18.40
	Camera da letto	mq.	10.20
	Wc	mq.	05.50
	Disimpegno	mq.	01.20
		S.U.R. MQ.	35.30
		S. LORDA R. MQ.	48.70
SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE			
P.T°	BALCONI = mq 18.50 Il balcone viene stimato nella correlazione a S.U. pari al 30% della S.U.R., fino a 25 mq., nella misura del	mq	9.00 + 9.50 mq x 30% = mq 5.55

	10% per la quota eccedente mq. 25.		
P.T.	GIARDINI = mq 73.10 La superficie dei giardini e simili viene stimata pari al 10% del quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensivi della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; nella misura del 2% per la quota eccedente.	mq	$57.20 + 15.90 \text{ mq} \times 10\% = \text{mq } 7.31$
P.S1	AUTORIMESSA = mq 20.30 i vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50%, qualora comunicanti con i vani principali; del 25% qualora non comunicanti	mq	$20.30 \text{ mq} \times 50\% = \text{mq } 10.15$
P.S1	VANI ACCESSORI = mq 13.80 i vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50%, qualora comunicanti con i vani principali; del 25% qualora non comunicanti	mq	$11.65 + 2.15 \text{ mq} \times 50\% = \text{mq } 6.90$
	S.N.R.	mq	29.91

COMPLESSIVAMENTE, abbiamo:

Superficie Utile Interna Residenziale = mq **35.30** (appartamento)

Superficie Lorda Residenziale = mq **48.70** (appartamento)

Superficie Utile Non Residenziale = mq **18.50** (balconi)

= mq **73.10** (giardini)

= mq **13.80** (locali accessori)

= mq **20.30** (autorimessa)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

S.Lorda R.	$48.70 \times 100\%$	= mq 48.70	appartamento	P.T.
S.Lorda Non Residenziale	$9.00 + 9.50 \text{ mq} \times 30\%$	= mq 5.55	balconi	P.T.
	$11.65 + 2.15 \text{ mq} \times 50\%$	= mq 6.90	locali accessori	P.S1
	$57.20 + 15.90 \text{ mq} \times 10\%$	= mq 7.31	giardini	P.T.
	$20.30 \text{ mq} \times 50\%$	= mq 10.15	autorimessa	P.S1
	TOTALE	=MQ 78.61		

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A MQ 78.61

ARROTONDABILI A MQ 79

➤ **Dati Catastali:**

Come da atto di pignoramento del 03/07/2012, l'immobile, in oggetto è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXXXXXX (RM), al (Cfr. all. "25/A-B-C-D"):

- Fg. XX, Part.IIa XXXX, sub 503, Cat. A/2, Cl.3, Cons. 3 vani, Rendita Euro 255.65
- Fg. XX, Part.IIa XXXX, sub 34, Cat. C/6, Cl.4, Cons. 23 mq, Rendita Euro 61,77

➤ **Confinanti:**

L'immobile di maggiore consistenza, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, confina con il sub 10 a destra e con il sub 12 a sinistra, salvo altri.

QUESITO N°3:

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°4:

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°5:

indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

Per l'area di cui sopra, oggetto dell'intervento, il vigente Piano Regolatore, prevede la destinazione (Cfr. all. "13") : **ZONA "B" – SOTTOZONA "B2"**

QUESITO N°6:

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;

In data **28/01/2014** la scrivente si è recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di XXXXXXXXXXXX (RM), ove da una verifica effettuata, congiuntamente al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale (Cfr. all. "14/A");, circa la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile, di che trattasi, si comunica quanto segue

1. che in data **10/03/2009**, il Comune di XXXXXXXXXXXX (RM), rilascia alla XXXXXXXXXXXX SRL il **P. di C. n. XXXXXXXXXXXX**, per la "Approvazione di un piano volumetrico e realizzazione di un edificio di civile abitazione del tipo plurifamiliare, composto di n. 3 corpi di fabbrica a completamento della capacità volumetrica di un comparto edilizio composto da lotti privati siti in XXXXXXXXXXXX – Località XXXXXXXXXXXX – via XXXXXXXXXXXX" (Cfr. all. "14/B-C-D-E");
2. che in data **04/08/2011**, la XXXXXXXXXXXX SRL presenta al Comune di XXXXXXXXXXXX la SCIA per "Variante in corso d'opera al P. di C. n. XXXXXXXXXXXX ai sensi dell'art. 22, co. 2 del DPR 380/2001 limitatamente a modifiche relative alla inclinazione e alla configurazione delle falde di copertura e nella diversa distribuzione degli spazi interni" (Cfr. all. "15/A-B");

DA UNA ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI RELATIVI ALLA SCIA PER "VARIANTE IN CORSO D'OPERA" LA SCRIVENTE RILEVA CHE:

considerando che il Genio Civile, con comunicazione del 12/03/2013 Prot. XXXXX/12 Posizione n. XXXXX/V (Cfr. all. "15/B) ha comunicato alla Soc. XXXXXXXXXXXX, al Comune e al Progettista che i lavori relativi alla Variante in corso d'opera non possano ritenersi "*modifiche non sostanziali*" ma erano da intendersi come "*modifiche sostanziali*" e quindi non poteva continuare ad applicarsi il DM XX/01/1996 ma occorreva applicare il DM 14/01/2008, si può ritenere che il progetto in questione **NON HA L'AUTORIZZAZIONE DA PARTE DEL GENIO CIVILE DI XXXXXXXXXXXX.**

Pertanto il progetto non ha la dichiarazione di fine strutture, di fine lavori, ne tantomeno sono state pagate la 2°-3° e 4° rata del contributo per le spese di

urbanizzazione (da considerare che alla data di oggi il loro saldo sarebbe maggiorato del 40% per il ritardo) ne la 2° e 3° rata del contributo per il costo di costruzione (Cfr. all. "15/F"), nonché il Certificato di Agibilità.

IL TUTTO DEVE ESSERE RIPARTITO PER TUTTE LE UNITÀ IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL COMPLESSO EDILIZIO APPROVATO CON P. DI C. N.XXXXXXXXXX.

Altresì si precisa che:

considerando che la SCIA del 04/08/2011 prot. XXXXX, alla data di oggi, è ancora in corso di validità, le lavorazioni non autorizzate dal Genio Civile potrebbero essere sanate ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001, visto anche che agli atti del Comune è stato depositato il N.O. Ambientale.

QUESITO N°7:

dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:

dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°9:

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva

l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'immobile al momento del sopralluogo **RISULTAVA AMMOBILIATO ED UTILIZZATO COME UFFICIO DALLA XXXXXXXXXXXX.**

QUESITO N°10:

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'immobile al momento del sopralluogo **RISULTAVA AMMOBILIATO ED UTILIZZATO COME UFFICIO DALLA XXXXXXXXXXXX.**

QUESITO N°11:

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnatando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

- In riferimento alla esistenza di **USI CIVICI** sul terreno, dove è stato realizzato l'immobile, oggetto di pignoramento, il Comune ha dichiarato, alla scrivente, che **NON SONO PRESENTI USI CIVICI** sulle particelle in questione.
- Come riferitomi dall'U.T.C. del Comune di XXXXXXXXXXXX, il fabbricato **NON RISULTA ASSOGGETTATO** a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.
- Per l'area, su cui insiste l'immobile, oggetto della redigenda relazione, il P.T.P.R. (Adottato con D.G.R. n. 556 del 25/07/2007 e D.G.R. n. 1025 del 21/12/2007) ai fini della tutela, prevede come da certificato di destinazione urbanistica:

TAV. A - Paesaggio naturale

TAV. B - 1) CAPO IV - (disposizioni generali)

Art. 8 – Beni paesaggistici art.134 co.1 lett.a del Codice

2) CAPO III - (modalità di tutela delle aree tutelate per legge)

Art. 38 – Protezione delle aree boscate

Pertanto ai fini del rilascio del Permesso di costruire in sanatoria è necessario presentare presso l'ente preposto la richiesta di **Autorizzazione Paesaggistica** per il rilascio del Nulla Osta.

- L'immobile oggetto di pignoramento E' soggetto a **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE** ma l'amministratore non è stato ancora incaricato (Cfr. all. "XX")

- Il complesso edilizio è stato autorizzato con il P. di C. n. XXXXXXXXXXXX subordinato a n. **2 ATTI D'OBBLIGO**:
 - Atto d'obbligo del **05/03/2009** Notaio Andrea Fontecchia di XXXXXXXXXXXXno Laziale Rep. n. XXXXX, Racc. n. XXXXX mediante il quale una parte del terreno veniva destinata a Verde pubblico e Parcheggio (Cfr. all. "5")

 - Atto d'obbligo del **05/03/2009** Notaio Andrea Fontecchia di XXXXXXXXXXXXno Laziale Rep. n. XXXXX, Racc. n. XXXXX mediante il quale la società si impegna a mantenere le destinazione d'uso dei locali accessori, dei balconi e delle autorimesse (Cfr. all. "14/E")

QUESITO N°12:

determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona e locali simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il criterio di stima sintetica comparativa, fa riferimento al più probabile valore di mercato, che è regolato esclusivamente dall'incontro della domanda e dell'offerta; è un elemento strettamente soggettivo, legato alla volontà delle persone che stipulano il patto ed è condizionato solo dagli elementi che caratterizzano gli immobili e le aree in cui sono ubicati, non sempre riconducibili a schemi statistici.

Per effettuare la stima si è tenuto conto di alcune caratteristiche, che hanno determinato il valore unitario per metro quadrato, in relazione al valore di un villino modello, del tipo di quello stimato.

Per la determinazione del valore medio unitario di un immobile tipo, di recente realizzazione, ci si è potuti avvalere del metodo dell'indagine diretta sul campo, per rilevare i suddetti prezzi.

Le fonti di informazione prese in considerazione sono:

- Agenzia del Territorio – XXXXXXXXXXXX
- Ufficio Tecnico di XXXXXXXXXXXX
- Agenzie Immobiliari locali
- Borsa Immobiliare di XXXXXXXXXXXX
- Osservatorio immobiliare della Provincia di XXXXXXXXXXXX

Dall'indagine effettuata soprattutto presso le Agenzie immobiliari locali, la scrivente ha rilevato che il prezzo medio unitario, per immobili simili, **varia da un minimo di 1.300,00 €/mq fino ad un massimo di 1.800,00 € /mq.**

INDIVIDUAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO:

- ubicazione (prima periferia/rurale, distanze dai mercati/centri di consegna/infrastrutture...);
- destinazione (abitazione, industriale...);
- tipologia costruttiva.

CARATTERISTICHE RILEVANTI DEI FABBRICATI AD USO RESIDENZIALE

Posizionali estrinseche:

- ubicazione del fabbricato
- carattere della zona
- accessibilità al centro
- accessibilità al posto di lavoro
- salubrità
- amenità
- servizi

Posizionali intrinseche

- panoramicità
- orientamento
- luminosità

Tecnologie

- grado di finimento
- innovazione
- età

- stato di manutenzione e di conservazione
- le condizioni statiche della struttura
- le tecniche o caratteristiche costruttive adottate
- le finiture
- la sua destinazione in funzione dell'uso

Valutazioni di deprezzamento sostanzialmente orientate ad alcune caratteristiche:

- di tipo fisico - strutturale
- di tipo funzionale
- di tipo ambientale
- di tipo economico

Coefficiente di età **0,90**

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento:**

0,90

Tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile la scrivente ritiene equo attribuire:

Il valore medio unitario di **€ 1.550,00 €/mq**

Pertanto:

Sup. Commerciale mq 79 x 1.550,00 €/mq = € 122.450,00

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**

122.450,00 x 0,90 = € 110.205,00

STIMA ANALITICA

E' basata sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare.

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile
- determinazione del Reddito medio annuo (R) presunto, ma che sia ordinario nella zona
- determinazione delle spese medie annue (S)
- scelta del tasso di capitalizzazione (r)
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo
- aggiunta e detrazione al valore di stima.

Il Reddito lordo medio annuo (R) è dato dal canone (mensile o annuo) al quale si detraggono le spese che di norma si sostengono annualmente.

Da una indagine di mercato della zona risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di € **4.200,00** all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

$$R = € 4.200,00$$

$$S = 20\% \text{ di } R$$

pertanto

$$S = 4.200,00 \times 0,20 = € 840,00$$

$$R - S = € 4.200,00 - € 840,00 = 3.360,00 \text{ (canone netto)}$$

$$\text{Capitalizzazione del canone netto (R - S) : } r = V \quad \text{ove } r = 0,030$$

$$3.360,00 \text{ (canone netto) : } 0,030 = € 112.000,00$$

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI 112.000,00.

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

$$€ (110.205,00 + 112.000,00) : 2 = € 111.102,50$$

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

Per la legittimazione dei lavori realizzati in virtù della SCIA del 04/08/2011 prot. XXXXX, le cui lavorazioni non sono state autorizzate dal Genio Civile in quanto ritenute "modifiche essenziali" e che potrebbero essere sanate ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001,

visto anche che agli atti del Comune è stato depositato il N.O. Ambientale,

occorre presentare:

- a) pratica edilizia al Comune
- b) la richiesta di N.O. al Genio Civile
- c) il pagamento delle rate mancanti relativamente al contributo per le spese di urbanizzazione oltre la maggiorazione del 40% per il ritardo
- d) il pagamento delle rate mancanti relative al contributo per il costo di costruzione
- e) la dichiarazione di fine strutture
- f) la dichiarazione di fine lavori
- g) il Certificato di Idoneità statico/sismica
- h) la richiesta di agibilità
- i) il pagamento della sanzione

IL TUTTO RIPARTITO PER TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL PROGETTO APPROVATO

- j) completare la regolarizzazione delle utenze
- k) completare i lavori di rifinitura
- l) salvo altro

Pertanto considerando che le eventuali spese da sostenere, complessivamente, SOLO PER LA UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO, possano essere pari a circa € 10.000,00 avremo

€ 111.102,50 (valore dell'immobile) - € 10.000,00 (detrazione) = € 101.102,50

arrotondabile ad € 100.000,00

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 100.000,00

(Diconsi Euro centomila/00)

QUESITO N°13:

referire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°14:

inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°15:

intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

QUESITO N°16

allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

Alla presente relazione e' allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA ED ESTERNA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "26").

QUESITO N°17:

allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Consultare elenco Allegati alla consulenza tecnica, allegato alla presente .

QUESITO N°18:

segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXXXXXXXXXX, la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

QUESITO N°19:

provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:

estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

LOTTO 5

APPARTAMENTO – Piano 1° - Piano 2° - Int. 4
sito in XXXXXXXXXXXX (RM), via XXXXXXXXXXXX, Edificio "C"
censito al N.C.E.U. al FG. XX, P.LLA XXXX, SUB 507

➤ Proprietario attuale:

La XXXXXXXXXXXX SRL , con sede in XXXXXXXXXXXX, via XXXXXXXXXXXX 14, P.I. XXXXXXXXXXXX, avente come amministratrice la Sig.ra XXXXXXXXXXXX, residente in via XXXXXXXXXXXX (●), XXXXXXXXXXXX (●), riceve in permuta dalla Signora XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il ●●●●●●●●, C.F. XXXXXXXXXXXX, residente in XXXXXXXXXXXX, Via XXXXXXXXXXXX n.●●, appezzamenti di terreno, distinti al Fg. XX, p.lla 124, 2442 e 2431 a seguito di atto a rogito Notaio Roberto Di Giovine, del **19/04/2008**, rep. n.XXXXX, racc. n.XXXXX (Cfr. all. "2"), alla data odierna le suddette particelle hanno costituito la particella XXXX, dove è stato edificato l'immobile di maggiore consistenza, di cui fanno parte le porzioni immobiliari, oggetto di pignoramento.

Storicamente, in senso cronologico inverso, sono riportati gli estremi degli atti di rogito, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà:

1. **Atto di permuta**, a rogito Notaio Roberto Di Giovine, del **19/04/2008**, rep. n.XXXXX, racc. n.XXXXX , con cui la XXXXXXXXXXXX SRL , con sede in XXXXXXXXXXXX, via XXXXXXXXXXXX ●, P.I. XXXXXXXXXXXX, avente come amministratrice la Sig.ra XXXXXXXXXXXX, residente in via XXXXXXXXXXXX 31, XXXXXXXXXXXX (●), riceve in permuta dalla Signora XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il ●●●●●●●● C.F. XXXXXXXXXXXX, residente in XXXXXXXXXXXX, Via XXXXXXXXXXXX n.22, appezzamenti di terreni, distinti al Fg. XX, p.lle 124, 2442 e 2431 (Cfr. all. "2"), alla data odierna le suddette particelle hanno costituito la particella XXXX, dove è stato edificato l'immobile, di maggiore consistenza, di cui fanno parte le porzioni immobiliari, oggetto di pignoramento.
2. **Ordinanza di Affrancazione** emessa dalla Pretura di XXXXXXXXXXXX in data **12/01/1999**, rep. n.XXXXX, trascritta a XXXXXXXXXXXX il 13/04/1999 al n.XXXXX di formalità, con cui la Signora XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il ●●●●●●●● C.F. XXXXXXXXXXXX, residente in XXXXXXXXXXXX, Via XXXXXXXXXXXX n.22, diventa proprietaria di un appezzamento di terreno, distinto al Fg. XX, p.lla 124, 2442 e 2431 (alla data odierna particella XXXX) (Cfr. all. "9").

N.B. IN DATA **20/03/2013** LO STUDIO LEGALE ROSSETTI, PRESENTA PER NOME E PER CONTO DELLA SIG.RA XXXXXXXXXXXX, IL RICORSO EX ART. 702 BIS C.P.C., IN VIRTU' DEL QUALE L'ILL.MO G.E. M. XXXXXXXXXXXX CON PROCEDIMENTO N. XXXXX (Cfr. all. "3") HA DICHIARATO NULLO L'ATTO DI PERMUTA, DI CUI IN PRECEDENZA, INTIMANDO ALLA SOC. ESECUTATA IL PAGAMENTO DI € 300.000,00 (QUALE RISARCIMENTO DEL VALORE DEL

TERRENO) ALLA SIG.RA XXXXXXXXXXXX CON LA QUALE AVEVA STIPULATO L'ATTO DI PERMUTA (TERRENO IN CAMBIO DELL'EDIFICIO "A" DEL PROGETTO APPROVATO) OLTRE LE SPESE PARI AD € 5.050,00.

QUESITO N°2:

descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

➤ **L'area di intervento** è posta perimetralmente (Cfr. all. "10") alla strada comunale denominata via XXXXXXXXXXXX, che collega via XXXXXXXXXXXX con via XXXXXXXXXXXX. L'accesso a tale strada avviene direttamente dalla strada comunale, ove sono già presenti l'acquedotto e la fognatura comunale, la pubblica illuminazione, la linea telefonica e del gas metano.

La zona ha caratteristiche prettamente residenziali, con scarse dotazioni commerciali che possono essere raggiunti nella non lontana via XXXXXXXXXXXX sita nel centro urbano vero e proprio del comune.

➤ **Caratteristiche del fabbricato:**

Trattasi di un complesso edilizio costituito da n. 3 corpi fabbrica: Edificio "A" – Edificio "B" – Edificio "C". L'unità in oggetto fa parte dell'edificio "C".

Ogni corpo fabbrica si sviluppa su n. 3 piani: un piano seminterrato, un piano terra ed un piano primo sottotetto; dotati di due giardini di pertinenza, uno in corrispondenza del prospetto principale e l'altro in corrispondenza del prospetto laterale.

L'intero complesso edilizio gode di un giardino organizzato con fontana e panchine ma che allo stato di fatto si presenta incompleto, in quanto la ditta costruttrice non ha completato i lavori.

L'intero complesso presenta ottime rifiniture; le facciate sono intonacate; il tetto a doppia falda ed ogni giardino è recintato con muretto e ringhiera in ferro.

L'aspetto negativo dell'intero complesso risulta essere l'accesso, sia carrabile che pedonale, che risulta essere alquanto disagiata, considerando il dislivello rispetto alla strada principale.

➤ **Caratteristiche dell'unità immobiliare:**

Dal ballatoio condominiale si arriva ad una piccola area comune di disimpegno, tra il giardino pubblico, a sinistra, con cancello e recinzione, ed il cancello principale del complesso edilizio.

Superato il cancello, di cui in precedenza, si accede ad un'altra piccola area comune, di disimpegno, che conduce, a sinistra al cancello dell'unità immobiliare in oggetto, a destra invece troviamo il ballatoio comune, che distribuisce gli ingressi alle singole unità immobiliari, facenti parte del complesso edilizio.

Dalla scala esterna, in corrispondenza del prospetto laterale del fabbricato, si arriva ad un piccolo pianerottolo, dove, attraverso un portoncino in legno, si accede direttamente nel soggiorno con angolo cottura, dove, sulla destra, troviamo la scala

interna che conduce al piano sottotetto, mentre sul lato sinistro, all'ingresso, troviamo la zona notte, costituita da una camera da letto ed un piccolo bagno.

Entrambi i lati presentano una porta finestra, che immettono, quella di destra, vicina all'angolo cottura, in un discreto balcone con affaccio in corrispondenza del prospetto posteriore, quella di sinistra, nella camera da letto, in un altro piccolo balcone con affaccio in corrispondenza del prospetto principale.

Il piano sottotetto risulta organizzato con una unica stanza oltre un locale igienico ed un piccolo ripostiglio e due balconi.

Il tutto si presenta in **BUONO STATO** manutentivo e conservativo con lievi problemi di umidità nel piano primo sottotetto.

➤ **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato (per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. "27")):

SUPERFICIE RESIDENZIALE			
P.1°	Soggiorno-Angolo cottura	mq.	24.00
	Camera da letto	mq.	09.70
	Wc	mq.	03.20
	S.U.R.	MQ.	36.90
	S. LORDA R.	MQ.	49.40
SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE			
P.1° P.2°	BALCONI = mq 25.70 Il balcone viene stimato nella correlazione a S.U. pari al 30% della S.U.R., fino a 25 mq., nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25.	mq	$9.10 + 7.750 + 3.50 + 5.35 \text{ mq} \times 30\% = \text{mq } 7.71$
P.2°	VANI ACCESSORI = mq 15.95 i vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50%, qualora comunicanti con i vani principali; del 25% qualora non comunicanti	mq	$4.60 + 11.35 \text{ mq} \times 50\% = \text{mq } 7.97$
	S.N.R.	mq	15.68

COMPLESSIVAMENTE, abbiamo:

Superficie Utile Interna Residenziale	= mq	36.90	(appartamento)
Superficie Lorda Residenziale	= mq	49.40	(appartamento)
Superficie Utile Non Residenziale	= mq	07.71	(balconi)
	= mq	07.97	(locali accessori)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

S.Lorda R.	49.40 x 100%	= mq 49.40	appartamento	P.1°
S.Lorda Non Residenziale	9.10 + 7.750 + 3.50 + 5.35 mq x 30%	=mq 7.71	balconi	P.1° e 2°
	4.60 + 11.35 mq x 50%	=mq 7.97	locali accessori	P.1°
	TOTALE	=MQ 65.08		

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A MQ 65.08

Arrotondabile a MQ 65

➤ **Dati Catastali:**

Come da atto di pignoramento del 03/07/2012, l'immobile, in oggetto è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXXXXXX (RM), al (Cfr. all. "28/A-B-C-D"):

- *Fg.9, Part.IIa XXXX, sub 507, Cat. A/2, Cl.3, Cons. 3.5 vani, Rendita Euro 298.25*

➤ **Confinanti:**

L'immobile di maggiore consistenza, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, confina con sub 508 e 509 a sinistra, a destra con part. 23 verde pubblico, salvo altri.

QUESITO N°3:

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°4:

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°5:

indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

Per l'area di cui sopra, oggetto dell'intervento, il vigente Piano Regolatore, prevede la destinazione (Cfr. all. "13") : **ZONA "B" – SOTTOZONA "B2"**

QUESITO N°6:

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;

In data **28/01/2014** la scrivente si è recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di **XXXXXXXXXX** (RM), ove da una verifica effettuata, congiuntamente al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale (Cfr. all. "14/A");, circa la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile, di che trattasi, si comunica quanto segue

1. che in data **10/03/2009**, il Comune di **XXXXXXXXXX** (RM), rilascia alla **XXXXXXXXXX SRL** il **P. di C. n. XXXXXXXXXXXX**, per la "Approvazione di un piano volumetrico e realizzazione di un edificio di civile abitazione del tipo plurifamiliare, composto di n. 3 corpi di fabbrica a completamento della capacità volumetrica di un comparto edilizio composto da lotti privati siti in

XXXXXXXXXXXX – Località XXXXXXXXXXXX – via XXXXXXXXXXXX” (Cfr. all. “14/B-C-D-E”);

2. che in data **04/08/2011**, la XXXXXXXXXXXX SRL presenta al Comune di XXXXXXXXXXXX la SCIA per “*Variante in corso d'opera al P. di C. n. XXXXXXXXXXXX ai sensi dell'art. 22, co. 2 del DPR 380/2001 limitatamente a modifiche relative alla inclinazione e alla configurazione delle falde di copertura e nella diversa distribuzione degli spazi interni*” (Cfr. all. “15/A-B-C-D-E-F”);

DA UNA ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI RELATIVI ALLA SCIA PER “**VARIANTE IN CORSO D'OPERA**” LA SCRIVENTE RILEVA CHE:

considerando che il Genio Civile, con comunicazione del 12/03/2013 Prot. XXXXX/12 Posizione n. XXXXXV (Cfr. all. “15/B) ha comunicato alla Soc. XXXXXXXXXXXX, al Comune e al Progettista che i lavori relativi alla Variante in corso d'opera non possano ritenersi “*modifiche non sostanziali*” ma erano da intendersi come “*modifiche sostanziali*” e quindi non poteva continuare ad applicarsi il DM XX/01/1996 ma occorre applicare il DM 14/01/2008, si può ritenere che il progetto in questione **NON HA L'AUTORIZZAZIONE DA PARTE DEL GENIO CIVILE DI XXXXXXXXXXXX.**

Pertanto il progetto non ha la dichiarazione di fine strutture, di fine lavori, ne tantomeno sono state pagate la 2°-3° e 4° rata del contributo per le spese di urbanizzazione (da considerare che alla data di oggi il loro saldo sarebbe maggiorato del 40% per il ritardo) ne la 2° e 3° rata del contributo per il costo di costruzione (Cfr. all. “15/F”), nonché il Certificato di Agibilità.

IL TUTTO DEVE ESSERE RIPARTITO PER TUTTE LE UNITÀ IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL COMPLESSO EDILIZIO APPROVATO CON P. DI C. N. XXXXXXXXXXXX.

Altresì si precisa che:

considerando che la SCIA del 04/08/2011 prot. XXXXX, alla data di oggi, è ancora in corso di validità, le lavorazioni non autorizzate dal Genio Civile potrebbero essere sanate ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001, visto anche che agli atti del Comune è stato depositato il N.O. Ambientale.

QUESITO N°7:

dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:

dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°9:

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **AMMOBILIATO** e **OCCUPATO** dal sig. XXXXXXXXXXXX.

QUESITO N°10:

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **AMMOBILIATO** e **OCCUPATO** dal sig. XXXXXXXXXXXX.

QUESITO N°11:

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

- In riferimento alla esistenza di **USI CIVICI** sul terreno, dove è stato realizzato l'immobile, oggetto di pignoramento, il Comune ha dichiarato, alla scrivente, che **NON SONO PRESENTI USI CIVICI** sulle particelle in questione.
- Come riferitomi dall'U.T.C. del Comune di XXXXXXXXXXXX, il fabbricato **NON RISULTA ASSOGGETTATO** a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

- Per l'area, su cui insiste l'immobile, oggetto della redigenda relazione, il **P.T.P.R.** (Adottato con D.G.R. n. 556 del 25/07/2007 e D.G.R. n. 1025 del 21/12/2007) ai fini della tutela, prevede come da certificato di destinazione urbanistica:

TAV. A - Paesaggio naturale

TAV. B - 1) CAPO IV - (disposizioni generali)

Art. 8 – Beni paesaggistici art.134 co.1lett.a del Codice

2) CAPO III - (modalità di tutela delle aree tutelate per legge)

Art. 38 – Protezione delle aree boscate

Pertanto ai fini del rilascio del Permesso di costruire in sanatoria è necessario presentare presso l'ente preposto la richiesta di **Autorizzazione Paesaggistica** per il rilascio del Nulla Osta.

- L'immobile oggetto di pignoramento **E'** soggetto a **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE** ma l'amministratore non è stato ancora incaricato (Cfr. all. "XX")
- Il complesso edilizio è stato autorizzato con il P.diC. n. XXXXXXXXXXXX subordinato a n. **2 ATTI D'OBBLIGO**:
- Atto d'obbligo del **05/03/2009** Notaio Andrea Fontecchia di XXXXXXXXXXXXno Laziale Rep. n. XXXXX, Racc. n. XXXXX mediante il quale una parte del terreno veniva destinata a Verde pubblico e Parcheggio (Cfr. all. "5")
 - Atto d'obbligo del **05/03/2009** Notaio Andrea Fontecchia di XXXXXXXXXXXXno Laziale Rep. n. XXXXX, Racc. n. XXXXX mediante il quale la società si impegnava a mantenere le destinazione d'uso dei locali accessori, dei balconi e delle autorimesse (Cfr. all. "14/E")

QUESITO N°12:

determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona e locali simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il criterio di stima sintetica comparativa, fa riferimento al più probabile valore di mercato, che è regolato esclusivamente dall'incontro della domanda e dell'offerta; è un elemento strettamente soggettivo, legato alla volontà delle persone che stipulano il patto ed è condizionato solo dagli elementi che caratterizzano gli immobili e le aree in cui sono ubicati, non sempre riconducibili a schemi statistici.

Per effettuare la stima si è tenuto conto di alcune caratteristiche, che hanno determinato il valore unitario per metro quadrato, in relazione al valore di un villino modello, del tipo di quello stimato.

Per la determinazione del valore medio unitario di un immobile tipo, di recente realizzazione, ci si è potuti avvalere del metodo dell'indagine diretta sul campo, per rilevare i suddetti prezzi.

Le fonti di informazione prese in considerazione sono:

- Agenzia del Territorio – XXXXXXXXXXXX
- Ufficio Tecnico di XXXXXXXXXXXX
- Agenzie Immobiliari locali
- Borsa Immobiliare di XXXXXXXXXXXX
- Osservatorio immobiliare della Provincia di XXXXXXXXXXXX

Dall'indagine effettuata soprattutto presso le Agenzie immobiliari locali, la scrivente ha rilevato che il prezzo medio unitario, per immobili simili, **varia da un minimo di 1.300,00 €/mq fino ad un massimo di 1.800,00 €/mq.**

INDIVIDUAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO:

- ubicazione (prima periferia/rurale, distanze dai mercati/centri di consegna/infrastrutture...);
- destinazione (abitazione, industriale...);
- tipologia costruttiva.

CARATTERISTICHE RILEVANTI DEI FABBRICATI AD USO RESIDENZIALE

Posizionali estrinseche:

- ubicazione del fabbricato
- carattere della zona
- accessibilità al centro
- accessibilità al posto di lavoro
- salubrità
- amenità
- servizi

Posizionali intrinseche

- panoramicità
- orientamento
- luminosità

Tecnologie

- grado di finimento
- innovazione
- età

STIMA ANALITICA

E' basata sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare.

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile
- determinazione del Reddito medio annuo (R) presunto, ma che sia ordinario nella zona
- determinazione delle spese medie annue (S)
- scelta del tasso di capitalizzazione (r)
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo
- aggiunta e detrazione al valore di stima.

Il Reddito lordo medio annuo (R) è dato dal canone (mensile o annuo) al quale si detraggono le spese che di norma si sostengono annualmente.

Da una indagine di mercato della zona risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di **€ 4.200,00** all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

$$R = € 4.200,00$$

$$S = 20\% \text{ di } R$$

pertanto

$$S = 4.200,00 \times 0,20 = € 840,00$$

$$R - S = € 4.200,00 - € 840,00 = 3.360,00 \text{ (canone netto)}$$

$$\text{Capitalizzazione del canone netto (R - S) : } r = V \quad \text{ove } r = 0,030$$

$$3.360,00 \text{ (canone netto) : } 0,030 = € 112.000,00$$

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI 112.000,00.

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

$$€ (81.607,50 + 112.000,00) : 2 = € 96.803,75$$

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

Per la legittimazione dei lavori realizzati in virtù della SCIA del 04/08/2011 prot. XXXXX, le cui lavorazioni non sono state autorizzate dal Genio Civile in quanto ritenute "modifiche essenziali" e che potrebbero essere sanate ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001,

visto anche che agli atti del Comune è stato depositato il N.O. Ambientale,

occorre presentare:

- a) pratica edilizia al Comune
- b) la richiesta di N.O. al Genio Civile
- c) il pagamento delle rate mancanti relativamente al contributo per le spese di urbanizzazione oltre la maggiorazione del 40% per il ritardo
- d) il pagamento delle rate mancanti relative al contributo per il costo di costruzione
- e) la dichiarazione di fine strutture
- f) la dichiarazione di fine lavori
- g) il Certificato di Idoneità statico/sismica
- h) la richiesta di agibilità
- i) il pagamento della sanzione

IL TUTTO RIPARTITO PER TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL PROGETTO APPROVATO

- j) risolvere il problema dell'umidità
- k) completare la regolarizzazione delle utenze
- l) completare i lavori di rifinitura
- m) salvo altro

Pertanto considerando che le eventuali spese da sostenere, complessivamente, SOLO PER LA UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO, possano essere pari a circa € 10.000,00 avremo

€ 96.803,75 (valore dell'immobile) - € 10.000,00 (detrazione) = € 86.803,75

arrotondabile ad € 86.000,00

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 86.000,00

(Diconsi Euro ottantaseimila/00)

QUESITO N°13:

referire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°14:

inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°15:

intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

QUESITO N°16:

allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

Alla presente relazione e' allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA ED ESTERNA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "29").

QUESITO N°17:

allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Consultare elenco Allegati alla consulenza tecnica, allegato alla presente .

QUESITO N°18:

segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXXXXXXXXXX, la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

QUESITO N°19:

provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:

estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- All. "1/A" Ricorso per Decreto ingiuntivo - Atto di precetto
All. "1/B" Atto di pignoramento immobiliare del **27/06/2012**
All. "1/C" Nota trascrizione atto di pignoramento immobiliare del **03/07/2012**
All. "1/D" Istanza congiunta di riduzione del pignoramento ex art.496 c.p.c.del **17/10/2012**
All. "1/E" Estinzione parziale della riduzione del pignoramento del **26/10/2012**
All. "1/F" Istanza di vendita del **06/11/2012**
All. "1/G" Istanza congiunta di riduzione del pignoramento ex art.496 c.p.c.del **23/01/2013**
- All. "2/A" Copia Atto di permuta del **19/04/2008**
- All. "3" Sentenza del Giudice M. XXXXXXXXXXXX proc. XXXXX che annulla l'atto di permuta
- All. "4" Atto d'intervento della [REDACTED]
- All. "5" Copia Atto d'obbligo per Verde Pubblico e Parcheggi del **05/03/2009** con allegata visura della part. 23
- All. "6/A" Copia Udienza di comparizione
All. "6/B" Copia Verbale di giuramento dell'esperto
- All. "7/A" Raccomandata A.R. per Comunicazione data sopralluogo n.1
All. "7/B" Fax richiesta rinvio sopralluogo
All. "7/C" Verbale di sopralluogo LOTTO 1
All. "7/D" Verbale di sopralluogo LOTTO 2
All. "7/E" Verbale di sopralluogo LOTTO 3
All. "7/F" Verbale di sopralluogo LOTTO 4
All. "7/G" Verbale di sopralluogo LOTTO 5
- All. "8" Copia relazione di verifica dell'**Avv. Piercarlo Caparrelli**
- All. "9" Copia Ispezioni ipotecarie – Note di trascrizioni **Avv. Frasca**
- All. "10" Stralcio di mappa per il LOTTO 1 - 2 - 3 - 4 - 5
- All. "11" Rilievo stato di fatto - LOTTO 1
- All. "12/A" Estratto di mappa
All. "12/B" Elaborato Planimetrico
All. "12/C" Visura e Planimetria Fg.9 p.la XXXX sub 9
All. "12/D" Visura e Planimetria Fg.9 p.la XXXX sub 32
- All. "13" Copia stralcio PRG e norme per il LOTTO 1 - 2 - 3 - 4 - 5
- All. "14/A" Copia richiesta docum. al Comune-Uff. Edilizia privata del 12/12/2013 LOTTO 1 – 2
All. "14/B" Copia di P.di C. n.XXXXXXXXXXX
All. "14/C" N.O. del Genio Civile del 15/12/2008
All. "14/D" N.O. dei Vigili del Fuoco per il piano interrato
All. "14/E" Atto d'obbligo del 05/03/2009 per mantenere inalterate le destinazioni dei locali accessori
- All. "14/F" Calcolo del contributo delle spese di urbanizzazione e costo di costruzioni secondo il progetto approvato
- All. "15/A" Copia di SCIA per "*Variante in corso d'opera al P. di C. n. XXXXXXXXXXXX ai sensi dell'art. 22, co. 2 del DPR 380/2001*" con allegato stralcio del progetto
- All. "15/B" Diniego del Genio Civile
- All. "XX" Comunicazione amministratore di condominio
- All. "17" Documentazione fotografica

- All. "18"** Rilievo stato di fatto - LOTTO 2
- All. "19/A"** Estratto di mappa
- All. "19/B"** Elaborato Planimetrico
- All. "19/C"** Visura e Planimetria Fg.9 p.Ila XXXX sub 10
- All. "19/D"** Visura e Planimetria Fg.9 p.Ila XXXX sub 33
- All. "20"** Documentazione fotografica

- All. "21"** Rilievo stato di fatto - LOTTO 3
- All. "22/A"** Estratto di mappa
- All. "22/B"** Elaborato Planimetrico
- All. "22/C"** Visura e planimetria catastale Fg.9 P.Ila XXXX, sub 502
- All. "22/D"** Visura e planimetria catastale Fg.9 P.Ila XXXX, sub 31
- All. "23"** Documentazione fotografica

- All. "24"** Rilievo stato di fatto - LOTTO 4
- All. "24/A"** Estratto di mappa
- All. "24/B"** Elaborato Planimetrico
- All. "24/C"** Visura e planimetria catastale Fg.9 P.Ila XXXX, sub 503
- All. "24/D"** Visura e planimetria catastale Fg.9 P.Ila XXXX, sub 34
- All. "25"** Documentazione fotografica

- All. "26"** Rilievo stato di fatto - LOTTO 5
- All. "26/A"** Estratto di mappa
- All. "26/B"** Elaborato Planimetrico
- All. "26/C"** Visura e planimetria catastale Fg.9 P.Ila XXXX, sub 507
- All. "26/D"** Documentazione fotografica

Carpineto XXXXXXXXXXXXno,

IL C.T.U.
Arch. Anna Maria CAMPAGNA

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO N.1

Esecuzione Immobiliare n. 589/2012 R.G.Es.

Gli immobili, di cui la **XXXXXXXXXX SRL**, con sede in **XXXXXXXXXX**, via **XXXXXXXXXX** P.I. **XXXXXXXXXX**, avente come amministratrice le Sig.ra **XXXXXXXXXX** residente in via **XXXXXXXXXX** 31 - **XXXXXXXXXX**, è proprietaria sono:

APPARTAMENTO, SITO IN **XXXXXXXXXX (RM)**, VIA **XXXXXXXXXX**, EDIFICIO "A", PIANO S1 – T – 1°, INT. 2

AUTORIMESSA, SITA IN **XXXXXXXXXX (RM)**, VIA **XXXXXXXXXX**, PIANO S1, INT.9

Gli immobili, oggetto di pignoramento, sono distinti, alla data di oggi, al Catasto Fabbricati del Comune di **XXXXXXXXXX (RM)**, al:

Fg. XX Part.IIa XXXX, sub 9 Cat. A/2, Cl.3, Cons. 4 vani, Rend. Euro 340.86

Fg. XX, Part.IIa XXXX, sub 32, Cat. C/6, Cl.4, Cons. 28 MQ, Rend. Euro 75.20

DA UNA ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI DEL COMUNE E DEI LAVORI GIA' ESEGUITI SI E' VERIFICATO CHE **NON HA L'AUTORIZZAZIONE DA PARTE DEL GENIO CIVILE DI XXXXXXXXXXXX** MA CHE IL TUTTO POTREBBE ESSERE SANATO AI SENSI DELL'ART. 37 DEL DPR 380/2001, CONSIDERATO ANCHE CHE AGLI ATTI DEL COMUNE È STATO DEPOSITATO IL N.O. AMBIENTALE.

Tutte le spese dovrebbero essere ripartite tra tutte le unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio approvato con P. di C. n.XXXXXXXXXX.

L'appartamento e l'autorimessa, sita al piano S1 sviluppano una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 150 e si presentano in **buono** stato di conservazione e manutenzione tranne per la presenza di umidità al piano S1 e 1° sottotetto.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **AMMOBILIATO** e **OCCUPATO**.

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 154.000,00

(Diconsì Euro centocinquantaquattromila/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO N.2

Esecuzione Immobiliare n. 589/2012 R.G.Es.

L'immobile, di cui la **XXXXXXXXXX SRL**, con sede in **XXXXXXXXXX**, via **XXXXXXXXXX** 14 P.I. **XXXXXXXXXX**, avente come amministratrice le Sig.ra **XXXXXXXXXX** residente in via **XXXXXXXXXX** 31 **XXXXXXXXXX** (RM), è proprietaria è:

APPARTAMENTO, SITO IN **XXXXXXXXXX** (RM), VIA **XXXXXXXXXX**, EDIFICIO "A", PIANO S1 – T – 1°, INT. 3

AUTORIMESSA, SITA IN **XXXXXXXXXX** (RM), VIA **XXXXXXXXXX**, PIANO S1, INT.10

Gli immobili, oggetto di pignoramento, sono distinti, alla data di oggi, al Catasto Fabbricati del Comune di **XXXXXXXXXX** (RM), al:

Fg. XX, Part.IIa XXXX, sub 10 Cat. A/2, Cl.3, Cons. 4 vani, Rend. Euro 340.86

Fg. XX, Part.IIa XXXX, sub 33, Cat. C/6, Cl.4, Cons. 28 MQ, Rend. Euro 75.20

DA UNA ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI DEL COMUNE E DEI LAVORI GIA' ESEGUITI SI E' VERIFICATO CHE **NON HA L'AUTORIZZAZIONE DA PARTE DEL GENIO CIVILE DI XXXXXXXXXX** MA CHE IL TUTTO POTREBBE ESSERE SANATO AI SENSI DELL'ART. 37 DEL DPR 380/2001, CONSIDERATO ANCHE CHE AGLI ATTI DEL COMUNE È STATO DEPOSITATO IL N.O. AMBIENTALE.

Tutte le spese dovrebbero essere ripartite tra tutte le unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio approvato con P. di C. n.XXXXXXXX.

L'unità immobiliare, sviluppa una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq. 151 e si presenta in **BUONO** stato di conservazione e manutenzione ma ci sono ancora **LAVORI DI RIFINITURA DA COMPLETARE**.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **AMMOBILIATO** e **OCCUPATO**.

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 142.000,00

(Diconsi Euro centoquarantaduemila/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO N.3

Esecuzione Immobiliare n. 589/2012 R.G.Es.

Gli immobili, di cui la **XXXXXXXXXX SRL**, con sede in XXXXXXXXXXXX, via XXXXXXXXXXXX 14 P.I. XXXXXXXXXXXX, avente come amministratrice le Sig.ra XXXXXXXXXXXX residente in via XXXXXXXXXXXX 31 - XXXXXXXXXXXX (RM), è proprietaria sono:

APPARTAMENTO, SITO IN XXXXXXXXXXXX (RM), VIA XXXXXXXXXXXX, EDIFICIO "A", PIANO T - S1, INT.1
AUTORIMESSA, SITA IN XXXXXXXXXXXX (RM), VIA XXXXXXXXXXXX, PIANO S1, INT.8

Gli immobili, oggetto di pignoramento, sono distinti, alla data di oggi, al Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXXXXXX (RM), al:

Fg. XX Part.IIa XXXX, sub 502 Cat. A/2, Cl.3, Cons. 2.5 vani, Rend. Euro 213.04

Fg. XX, Part.IIa XXXX, sub 31, Cat. C/6, Cl.4, Cons. 30 MQ, Rend. Euro 80.57

DA UNA ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI DEL COMUNE E DEI LAVORI GIÀ ESEGUITI SI È VERIFICATO CHE **NON HA L'AUTORIZZAZIONE DA PARTE DEL GENIO CIVILE DI XXXXXXXXXXXX** MA CHE IL TUTTO POTREBBE ESSERE SANATO AI SENSI DELL'ART. 37 DEL DPR 380/2001, CONSIDERATO ANCHE CHE AGLI ATTI DEL COMUNE È STATO DEPOSITATO IL N.O. AMBIENTALE.

Tutte le spese dovrebbero essere ripartite tra tutte le unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio approvato con P. di C. n. XXXXXXXXXXXX.

L'appartamento, e l'autorimessa, sviluppano una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 56 e si presentano ancora **IN CORSO DI COSTRUZIONE**.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **LIBERO**.

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 70.000,00

(Diconsi Euro settantamila/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO N.4

Esecuzione Immobiliare n. 589/2012 R.G.Es.

Gli immobili, di cui la **XXXXXXXXXX SRL**, con sede in XXXXXXXXXXXX, via XXXXXXXXXXXX 14 P.I. XXXXXXXXXXXX, avente come amministratrice le Sig.ra XXXXXXXXXXXX residente in via XXXXXXXXXXXX 31 - XXXXXXXXXXXX (RM), è proprietaria sono:

APPARTAMENTO, SITO IN XXXXXXXXXXXX (RM), VIA XXXXXXXXXXXX, EDIFICIO "B", PIANO T. - S1, INT.1

AUTORIMESSA, SITA IN XXXXXXXXXXXX (RM), VIA XXXXXXXXXXXX, PIANO S1, INT.11

Gli immobili, oggetto di pignoramento, sono distinti, alla data di oggi, al Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXXXXXX (RM), al:

Fg. XX, Part.IIa XXXX, sub 503 Cat. A/2, Cl.3, Cons. 3 vani, Rend. Euro 255,65

Fg. XX, Part.IIa XXXX, sub 34, Cat. C/6, Cl.4, Cons. 23 MQ, Rend. Euro 61,77

DA UNA ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI DEL COMUNE E DEI LAVORI GIA' ESEGUITI SI E' VERIFICATO CHE **NON HA L'AUTORIZZAZIONE DA PARTE DEL GENIO CIVILE DI XXXXXXXXXXXX** MA CHE IL TUTTO POTREBBE ESSERE SANATO AI SENSI DELL'ART. 37 DEL DPR 380/2001, CONSIDERATO ANCHE CHE AGLI ATTI DEL COMUNE È STATO DEPOSITATO IL N.O. AMBIENTALE.

Tutte le spese dovrebbero essere ripartite tra tutte le unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio approvato con P. di C. n.XXXXXXXXXX.

L'appartamento, sito al piano T - 1 - S1, int. 3 e l'autorimessa, sita al piano S1 sviluppano una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 79 e si presentano in **buono** stato di conservazione e manutenzione.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **AMMOBILIATO** e **OCCUPATO** dalla XXXXXXXXXXXX per uso ufficio.

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 100.000,00

(Diconsi Euro centomila/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO N.5

Esecuzione Immobiliare n. 589/2012 R.G.Es.

Gli immobili, di cui la **XXXXXXXXXX SRL**, con sede in XXXXXXXXXXXX, via XXXXXXXXXXXX 14 P.I. XXXXXXXXXXXX, avente come amministratrice le Sig.ra XXXXXXXXXXXX residente in via XXXXXXXXXXXX 31 - XXXXXXXXXXXX (RM), è proprietaria sono:

APPARTAMENTO, SITO IN XXXXXXXXXXXX (RM), VIA XXXXXXXXXXXX, EDIFICIO "C", PIANO 1ª - 2°, INT.4

AUTORIMESSA, SITA IN XXXXXXXXXXXX (RM), VIA XXXXXXXXXXXX, PIANO S1, INT.8

Gli immobili, oggetto di pignoramento, sono distinti, alla data di oggi, al Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXXXXXX (RM), al:

Fg. XX Part.IIa XXXX, sub 507 Cat. A/2, Cl.3, Cons. 3.5 vani, Rend. Euro 298.25

DA UNA ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI DEL COMUNE E DEI LAVORI GIÀ ESEGUITI SI È VERIFICATO CHE **NON HA L'AUTORIZZAZIONE DA PARTE DEL GENIO CIVILE DI XXXXXXXXXXXX** MA CHE IL TUTTO POTREBBE ESSERE SANATO AI SENSI DELL'ART. 37 DEL DPR 380/2001, CONSIDERATO ANCHE CHE AGLI ATTI DEL COMUNE È STATO DEPOSITATO IL N.O. AMBIENTALE.

Tutte le spese dovrebbero essere ripartite tra tutte le unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio approvato con P. di C. n.XXXXXXXXXX.

L'appartamento e l'autorimessa, sviluppano una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 65 e si presentano in **buono** stato di conservazione e manutenzione.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **AMMOBILIATO** e **OCCUPATO**.

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 86.000,00

(Diconsi Euro ottantaseimila/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.